

Universidade de Lisboa

Instituto de Geografia e Ordenamento do Território



## **Planeamento Urbano nas AUGI**

**Henrique Daniel Rocha Henriques**

Relatório de Estágio orientado  
Pelo Prof. Doutor Mário Adriano Ferreira do Vale

Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo, Especialidade em  
Ordenamento do Território e Urbanismo

2016

Universidade de Lisboa  
Instituto de Geografia e Ordenamento do Território



## **Planeamento Urbano nas AUGI**

**Henrique Daniel Rocha Henriques**

Relatório de Estágio orientado  
pelo Prof. Doutor Mário Adriano Ferreira do Vale

Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo, Especialidade em  
Ordenamento do Território e Urbanismo

Júri:

Presidente: Doutor Jorge da Silva Macaísta Malheiros, Professor Associado  
do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de  
Lisboa

Vogais:

- Doutora Teresa Margarida Marcão Barata Salgueiro, Professora Catedrática  
Aposentada do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da  
Universidade de Lisboa
- Doutor Mário Adriano Ferreira do Vale, Professor Catedrático do Instituto de  
Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

2016



## **Resumo**

O desenvolvimento deste trabalho procurou retratar e caracterizar o enquadramento do fenómeno AUGI no concelho de Loures. Este estudo resulta de uma reflexão analítica que estabelece a relação entre as abordagens teórica e prática, com base no conhecimento empírico da gestão territorial das Áreas Urbanas de Génese Ilegal. Neste sentido, visamos contextualizar um dos métodos mais adotados nos processos de legalização e intervenção nestas áreas, a reconversão urbanística de iniciativa particular, bem como as ações inerentes ao procedimento administrativo, demonstrando quais as metodologias adotadas, recorrendo ao quadro legal como base para a resolução da problemática AUGI. Para tal, analisamos a estratégia implementada pelos processos de reconversão/legalização em dois casos de estudos ilustrativos, nomeadamente os processos do Bairro dos Troviscais e do Bairro da Casa Branca, ambos situados no contexto espacial da zona oriental do concelho, o que significa que integram a maior área concentrada de aglomerados AUGI do concelho de Loures.

O momento-chave que deu o mote para o início destes processos de reconversão deu-se com o surgimento de um mecanismo legal, a lei 91/95 de 2 de setembro, que, ao impor as diretrizes necessárias, impulsionou e consubstanciou uma nova abordagem aos territórios AUGI. Contudo, o enquadramento legal não explica, por si só, o desenvolvimento dos processos de reconversão em AUGI, dado ser fundamental também a existência de uma visão estratégica autónoma numa ótica de planeamento urbano, pelo que a principal figura adotada foi o projeto de loteamento.

Partindo da análise desenvolvida neste relatório, consideramos que a forma como este método – processo de reconversão por iniciativa particular com projeto de loteamento - tem sido utilizado se revelou um instrumento relativamente eficaz, que tem funcionado, apesar de o número de emissão de títulos de alvará de loteamento ainda esteja aquém do desejável. Contudo, a morosidade na resolução dos processos de reconversão deve-se, sobretudo, às características e especificidades de cada AUGI, associando a complexidade de tratamento aos constrangimentos que apresentam e que se assumem como as principais condicionantes à prossecução dos processos de legalização e não tanto à metodologia adotada pelo que, face às exigências urbanísticas atuais, este modelo poderia ser repensado e contextualizado numa visão mais abrangente do território, considerando uma nova perspetiva de planeamento urbano.

**Palavras-chave:** Município de Loures; Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI); Lei 91/95, Planeamento Urbano; Reconversão Urbanística

## **Abstract**

The development of this work aimed at presenting and characterizing the phenomenon of Urban Areas of Illegal Genesis (AUGI) within the Municipality of Loures. This study is the result of an analytical reflection that establishes a relationship between a theoretical and a technical approach, based on the empirical knowledge of the territorial management of AUGI. In this sense, we aim to contextualize one of more adopted methods in legalization and intervention processes in these areas, the urban reconversion of private initiative, as also all the inherent actions of the administrative procedure, demonstrating the methodologies adopted and using the legal framework as the basis for the resolution of the problematic AUGI. To this end, we reviewed the implemented strategy by reconversion/legalization processes in two illustrative case studies, in particular the processes of two neighborhoods, Bairro dos Troviscais and Bairro da Casa Branca, both located in the spatial context of the eastern part of the municipality, which means both are part of the highest concentrated area of Loures AUGI clusters.

The key moment that gave the motto for the start of these processes for the reconversion came about with the emergence of a legal mechanism, the Law 91/95 of September 2, 1995 that, by imposing the necessary guidelines, boosted and crystallized a new approach to the AUGI areas. However, the legal framework does not explain *per se*, the development of reconversion processes in AUGI, once it is also essential the existence of an autonomous strategic vision of urban planning, so the main figure adopted was the allotment project.

Starting from the analysis developed in this report, we consider that the way this method – reconversion process of private initiative with allotment project - has been used, turned out to be a relatively effective instrument, which has worked, although the number of permits of allotment is still short of the desirable. However, the delay in resolving the reconversion processes derives, above all, from the characteristics and specificities of each AUGI, associating the complexity of the treatment of the conditions they present and that act as the main constraints to achieving legalization procedures and not so much the methodology adopted by. Given the current urban requirements, this model could be rethought and contextualized in a broader vision of the territory considering a new perspective of urban planning.

## **Keywords:**

Municipality of Loures; Urban Areas of Illegal Genesis (AUGI); Law 91/95, Urban Planning; Urban Reconversion

## **Agradecimentos**

Em primeiro lugar gostaria de agradecer a orientação por parte do Professor Doutor Mário Vale, quem tive o privilégio de ter como orientador e que demonstrou sempre toda atenção e disponibilidade no acompanhamento deste trabalho, por ter aceite este desafio e ter dado o voto de confiança, por todas as indicações e revisões que tornaram possível a realização deste relatório.

Ao Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Loures, onde iniciei e desenvolvo a atividade enquanto profissional, onde adquiri as competências que me permitiram desenvolver os conhecimentos em matéria do urbanismo, o que possibilitou o desenvolvimento deste trabalho.

A todos dos membros da Equipa Multidisciplinar das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – Câmara Municipal de Loures, nomeadamente ao Chefe de divisão Arquiteto Rui Paulo, pelo conhecimento e orientação transmitidos aquando do desempenho das minhas funções nesta divisão.

Às colegas Carla Correia, pela colaboração no debate sobre a visão estratégica das AUGI, e Carla Nunes, por toda a disponibilidade demonstrada na recolha da informação necessária e crucial ao desenvolvimento do trabalho.

A todos aqueles que direta ou indiretamente fizeram parte deste percurso.

Por último, um agradecimento muito especial é devido à minha família: à minha mulher, Isabel Alcario, pilar fundamental na minha vida; e às minhas filhinhas, Madalena e Leonor, o meu farol, a quem dedico este trabalho.

## **Lista de Siglas e Acrónimos**

**AML** – Área Metropolitana de Lisboa

**AUGI** – Área Urbana de Génese Ilegal

**CAC** – Comissão de Administração Conjunta

**CAOP** - Carta Administrativa Oficial de Portugal

**CCDR** – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

**CDU** - Coligação Democrática Unitária entre o Partido Comunista Português (PCP) e Partido Ecologista “Os Verdes” (PEV)

**CEE** - Comunidade Económica Europeia

**CML** – Câmara Municipal de Loures

**CRP** – Constituição da República Portuguesa

**DGOTDU** – Direcção-Geral do Ordenamento do Território de Desenvolvimento Urbano

**DGOT** – Direcção Geral do Ordenamento do Território

**DPAUGI** – Departamento de Projeto das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

**EMAUGI** – Equipa Multidisciplinar para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal

**EUC** – Equipamentos de Utilização Coletiva

**EVUC** – Espaços Verdes de Utilização Coletiva

**INE** - Instituto Nacional de Estatística

**LAL** - Lei das Autarquias Locais

**LBPOTU** - Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo

**NUT** - Nomenclatura de Unidade Territorial

**PDM** - Plano Diretor Municipal

**PM** – Planos Municipais

**PMOT** – Plano Municipal de Ordenamento do Território

**PU** – Plano de Urbanização

**PP** – Plano de Pormenor

**PS** – Partido Socialista

**RAN** – Reserva Agrícola Nacional

**RMAUGI** – Regulamento Municipal Áreas Urbanas de Génese Ilegal

**RJIGT** – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

**RJUE** – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

**REN** – Reserva Ecológica Nacional

## ÍNDICE

Resumo .....	4
Abstract.....	5
Agradecimentos .....	6
Lista de Siglas e Acrónimos.....	7
Índice de quadros e figuras.....	10
I.PRINCÍPIOS GERAIS.....	12
<b>1. Introdução .....</b>	<b>12</b>
<b>1.2. Objetivos / Metodologias .....</b>	<b>14</b>
<b>1.3. Abordagem Teórica E Relevância Temática .....</b>	<b>15</b>
II. APRESENTAÇÃO DA INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO .....	20
<b>2.1. Contexto Histórico da Formação da Administração Autárquica.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2. Caracterização Histórica e Geográfica do Município de Loures .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3. Modelo de Estrutura Orgânica Municipal .....</b>	<b>32</b>
<b>2.4. Origem, Formação e Funções da EMAUGI.....</b>	<b>36</b>
III. ENQUADRAMENTO TEÓRICO – A FORMAÇÃO DOS BAIRROS AUGI .....	41
<b>3.1. O surgimento dos bairros AUGI.....</b>	<b>41</b>
<b>3.2. As AUGI no concelho de Loures: génese e desenvolvimento .....</b>	<b>49</b>
<b>3.4. Localização Geográfica das AUGI no concelho de Loures .....</b>	<b>53</b>
IV. Enquadramento legal - Legislação AUGI: a Lei 91/95.....	56
<b>4.1. O processo de delimitação das AUGI.....</b>	<b>59</b>
<b>4.2. Estratégia para as AUGI ao nível do PDM .....</b>	<b>63</b>
<b>4.3. RMAUGI – Regulamento Municipal das Áreas Urbanas de Génese Ilegal.....</b>	<b>75</b>
<b>4.4. A figura da reconversão urbanística no concelho de Loures.....</b>	<b>77</b>
V. Enquadramento e contextualização dos casos de estudo ilustrativos: os Bairros Troviscais e Casa Branca .....	86
<b>5.1. A prática do modelo do processo de reconversão do Bairro dos Troviscais .....</b>	<b>96</b>
<b>5.2. A prática do modelo do processo de reconversão do Bairro da Casa Branca .....</b>	<b>99</b>
<b>5.3. Resultados alcançados em perspetiva comparada.....</b>	<b>102</b>
VI. Considerações Finais .....	104
BIBLIOGRAFIA.....	109
ANEXOS.....	114
<b>Organograma dos serviços municipais da CML [2015] - Figura 2.4 em formato A3 .....</b>	<b>115</b>
<b>Organograma dos serviços municipais da CML [2011] - Figura 2.5 em formato A3 .....</b>	<b>116</b>
<b>Lei 91/95 de 02 de Setembro – Redação atual .....</b>	<b>117</b>



<b>RMAUGI - Regulamento Municipal das Áreas Urbanas Génese Ilegal .....</b>	<b>149</b>
<b>Carta Síntese das AUGI do concelho de Loures .....</b>	<b>204</b>

## Índice de quadros e figuras

Figura 2.1 – Evolução da reformulação dos limites administrativos do Concelho de Loures.....	26
Figura 2.2 – Restruturação administrativa do concelho em 2013. ....	27
Figura 2.3 – Freguesias do Conselho de Loures e confrontações.....	29
Quadro 2.1: Crescimento demográfico no concelho de Loures entre 1900 e 2011. ....	31
Figura 2.4: Organograma dos serviços municipais da CML [2015].....	35
Figura 2.5 - Estrutura Orgânica dos serviços do Município de Loures.....	40
Figura 3.1 – Localização das AUGI na AML. ....	43
Quadro3.1 – Quantificação das áreas (em hectares) da AUGI por concelho da AML. ....	44
Quadro 3.2 - População estrangeira por município na AML, 1991- 2001. ....	50
Figura 3. 2 – Balanço das AUGI no concelho de Loures em 2005. ....	52
Figura 3. 3 - Distribuição espacial das AUGI no concelho de Loures ....	53
Figura 3.4 - Representação de AUGI sem alvará ....	54
Figura 3.5 - Representação de AUGI com emissão de título de alvará ....	54
Quadro 3. 3 - Quadro geral do processos das AUGIS de iniciativa particular.....	54
Figura 3.6 - AUGI na Zona Oriental [94 bairros delimitados] ....	55
.....	62
Figura 4.1 – Esquema de apresentação do projeto de delimitação ....	62
Figura 4. 2 - Planta estratégica das UOPG do concelho de Loures.....	67
Figura 4.3 – Carta das SUOPG do concelho de Loures ....	68
Figura 4.4 - SUOPG do concelho de Loures.....	69
Figura 4.5 - Planta de localização das AUGI ....	71
Quadro 4.1 - Regime de Edificabilidade ....	72
Figura 4.6 - Articulação e adaptação do RMAUGI com os diplomas de gestão do território.....	77
Figura 4.7 - Organograma do processo de reconversão. ....	80
Figura 4.8 – As fases do processo de reconversão de iniciativa particular.....	82
Figura 4.9 – Planta da delimitação das AUGI com a modalidade de reconversão ....	82
Figura 4.10 – Vantagens e desvantagens da RIP.....	84
Figura 4.11 – Alvarás emitidos entre 2012 e 2015.....	85
Figura 5.1 - Planta de localização de S. João da Talha, com representação da ocupação das AUGI.....	86
Figura 5. 2- Planta de localização.....	91
Figura 5.3- Planta síntese do Loteamento do Bairro dos Troviscais, 1996.....	92
Quadro 5.2 - Quadro de áreas dos prédios rústicos. ....	92

Quadro 5.3 – Distribuição do número de prédios, por áreas (m <sup>2</sup> ) .....	92
Figura 5.4 – Planta cadastral .....	93
Fonte: Extrato do registo cadastral de 1951 [IGT] .....	93
Figura 5.5 – Planta ortofotomapa.....	93
Figura 5.6 - Planta de síntese do Loteamento do Bairro Casa Branca .....	94
Figura 5.7 – Planta cadastral .....	94
Figura 5.8 – Planta ortofotomapa.....	94
Figura 5.9 - Planta de condicionantes do PDM.....	98
Figura 5.10 – Planta do bairro da Casa Branca com indicação da área alvo de retificação. ....	101

# **I.PRINCÍPIOS GERAIS**

## **1. Introdução**

Este relatório de estágio, realizado com vista à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território e Urbanismo, consiste numa apresentação e análise das atividades desenvolvidas no âmbito da Equipa Multidisciplinar das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, no Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Loures [EMAUGI-CML], abrangendo a atividade desenvolvida entre 2011 e 2014.

Em jeito de nota prévia, é pertinente referir que se optou pela via do relatório em detrimento do desenvolvimento de uma dissertação por considerar que, dado o perfil da atividade profissional desenvolvida, este seria o complemento mais indicado aos conhecimentos adquiridos ao longo do ano curricular do mestrado. Esta opção partiu, assim, da necessidade de aprofundar e culminar a aplicação dos conhecimentos adquiridos em matéria de planeamento e gestão territorial face às funções desempenhadas a nível profissional, permitindo simultaneamente o aprofundamento da experiência já adquirida.

Este relatório permite-nos ainda apresentar a relação entre a metodologia adotada pelo município de Loures ao nível do planeamento urbano dos espaços delimitados como Áreas Urbanas de Génese Ilegal [AUGI] e os projetos de loteamento de iniciativa privada propostos para a legalização destas áreas, resultantes da estratégia delineada pelo município; conhecer os principais atores do processo de planeamento; descrever o sistema de planeamento em vigor no Município; relacionar planeamento e desenvolvimento e aplicar técnicas; e metodologias do planeamento, discutindo desta forma os desafios do planeamento.

A temática do planeamento urbano das AUGI, designação aplicada a um conjunto de prédios contíguos e objeto de operações físicas de parcelamento, intrínseca ao tipo de intervenção existente, sem a competente licença de loteamento e ocupados predominantemente por construções de carácter habitacional, que não foram alvo do processo administrativo de licenciamento, anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de Novembro de 1965, é fundamental para perceber a evolução e o sentido do crescimento urbano de muitas cidades portuguesas.

A legalização das AUGI assume-se, essencialmente, como um conjunto de ações a adotar através de procedimentos administrativos de carácter teórico e prático, como forma de agilizar o processo de legalização. Este processo passa pela recolha de informação através da caracterização do existente de forma a facilitar a análise e aprofundar o conhecimento destes

territórios, depende da linguagem do desenho urbano existente, massificado no decorrer dos anos, o que contribui para a complexidade das relações sócio territoriais. Porém, os processos de legalização não podem prescindir do cumprimento e adaptação a uma base burocrática legal, partindo de uma análise cadastral que permite avaliar a génese e o contexto histórico do surgimento de determinada AUGI, sendo esta a essência que permite fazer a articulação com os critérios estabelecidos através das normas regulamentares municipais definidas especificamente para estas áreas, base que sustenta e determina o rigor lógico e coerente do trabalho desenvolvido pelas diversas equipas interdisciplinares envolvidas nos processos de reconversão.

Perante a abrangência deste fenómeno e considerando a aparente complexidade ao nível do planeamento urbanístico, as autarquias locais têm assumido um papel determinante nas tentativas de resolução desta problemática, com o objetivo de melhorar as condições de vida dos seus habitantes (nomeadamente através da promoção da construção de infraestruturas básicas quando não as há), o ambiente urbano e o desenho urbano das cidades e localidades que se confrontam com a existência alargada de AUGI no seu território. Desta forma, são em grande parte os técnicos dos municípios (em equipas multidisciplinares que integram arquitetos, urbanistas, geógrafos, engenheiros e juristas<sup>1</sup>) quem detém o melhor conhecimento desta realidade territorial, trabalhando na adoção de estratégias para a fixação da modalidade de reconversão urbanística de iniciativa Municipal ou de qualquer interessado com intuito de estabelecer os mecanismos necessários a sua regularização (legalização).

Nos últimos anos estes aglomerados urbanos, designados como construção urbanas de génese ilegal, têm gerado importantes debates que visam compreender este fenómeno, o seu impacto e implicações e têm despoletado o interesse do meio académico em diversas áreas científicas, tornando-se atualmente objeto de estudo crucial para o desenvolvimento dos diversos métodos subjacentes às propostas de planeamento que contribuam para o desenvolvimento urbano desta áreas e possibilitando a sua integração no meio urbano envolvente. Com efeito, foi já nos anos 70 que o primeiro estudo realizado em Portugal sobre este tipo de construção foi publicado. Considerado ainda hoje trabalho seminal do urbanismo nacional, o artigo de Teresa Barata Salgueiro falava em bairros e construção clandestina (Salgueiro, 1977) e iniciava, precisamente, os debates sobre as origens e os problemas deste tipo de construção e conglomerados urbanos.

---

<sup>1</sup> Em departamento equivalentes à EMAUGI da Câmara Municipal ed Loures, estas equipas integram também paisagistas, mas em Loures recorre-se à consulta e colaboração de paisagistas de outras divisões sempre que necessário.

É na procura de soluções para este fenómeno que o planeamento do território surge com um papel fundamental ao assumir um carácter de interligação entre os diversos intervenientes, tendo como premissa o cumprimento das diretrizes estabelecidas ao nível dos diversos diplomas inerentes à gestão territorial, subjacentes à regularização de um conjunto significativo de condicionantes relativas ao ordenamento do território, interligando a acomodação das populações, de atividades económicas, de equipamentos e infraestruturas, procurando integrar também a participação pública, peça essencial na procura de incorporar as preocupações das populações e na identificação das necessidades de intervenção ao nível da dimensão material. É a conciliação de todos estes fatores que resulta na conceção de medidas a implementar aquando da elaboração dos planos de legalização e ordenamento, estabelecendo a relação da sociedade com o território.

O planeamento urbano das AUGI requer, desta forma, uma visão estratégica que sustente os métodos e instrumentos dinâmicos adequados à realidade existente, assumindo um regime de excecionalidade, dada a morfologia do tecido urbano, na procura de respostas aos múltiplos critérios e problemas que por vezes surgem em conflito. Neste contexto, este relatório centra-se numa tentativa de compreensão da eficácia da estratégia municipal adotada através do planeamento urbano destas áreas.

## **1.2. Objetivos / Metodologias**

Partindo da questão sobre **qual o papel assumido pelo Município de Loures nos processos de reconversão dos bairros AUGI de iniciativa particular**, analisamos a estratégia e os métodos adotados no âmbito da gestão estratégica para o planeamento urbano das AUGI no concelho, partindo da caracterização dos estudos e processos de reconversão de dois bairros, os bairros “Troviscais” e “Casa Branca” situados na União de Freguesias de Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela, no concelho de Loures.

O caso de Loures é paradigmático na vontade do município em responder às expectativas e necessidades das populações que habitam e trabalham nestas áreas, partindo da aplicação da legislação em vigor que é base fundamental da estratégia delineada pelos diferentes executivos camarários, através dos mecanismos adotados na tentativa de agilização dos processos de reconversão urbana das AUGI, procurando superar as características que estes bairros exibem, mais concretamente as associadas à morfologia do terreno e ausência de infraestruturas, reflexo da ausência de planeamento urbano que imperou desde o seu

surgimento e crescimento rápido e desordenado até ao início dos respetivos processos de reconversão e legalização.

Por outro lado, Loures é também paradigmático no aspeto em que a cidade de Loures é uma cidade pouco densa (com exceção de determinadas áreas como a Quinta do Infantado ou Santo António dos Cavaleiros, por exemplo), constituindo de certa forma uma união de vários aglomerados, ligados *a posteriori* por diversas vias de ligação e à cidade de Lisboa por uma autoestrada (A8), e que foram crescendo não a partir dos elementos estruturais que estão na base de cidades estruturadas, mas a partir de um misto de malhas que foram evoluindo a partir de malhas rurais antigas conjugadas com novas estruturas viárias construídas precisamente para dar coesão e organização ao território.

Este relatório aborda a realidade existente nas AUGI em análise, em função dos procedimentos adotados para a resolução dos processos inerentes à legalização por parte da unidade orgânica abordada – a EMAUGI-CML. Deste modo, procuraremos também **avaliar em que medida o planeamento urbano das AUGI no território de Loures terá contribuído para o desenvolvimento e integração urbana das áreas de intervenção**, nomeadamente os **eventuais reflexos na consolidação da matriz urbana** no que as infraestruturas e espaços públicos diz respeito, enquanto fator impulsionador do desenvolvimento urbano, com reflexos naturais e evidentes na qualidade de vida dos moradores.

### 1.3. Abordagem Teórica E Relevância Temática

Assumindo que, com este relatório, não pretendemos conceptualizar um quadro teórico sobre AUGI e planeamento urbano, não deixamos por isso de considerar que o desenvolvimento deste trabalho poderá contribuir de forma positiva para o conhecimento científico no âmbito da temática do urbanismo, gestão do território e desenvolvimento local, na medida em que apesar das características únicas da cada bairro escolhido como caso de estudo, os problemas encontrados e as estratégias de resolução poderão mesmo assim ser identificáveis e aplicáveis às centenas de casos semelhantes que se encontram em território nacional, para os quais a legislação nacional aplicável é a mesma e cujos dilemas de aplicação terão, certamente, paralelos em diversos pontos do país.

Com efeito, o fenómeno do êxodo rural que marcou o país a partir da década de 60 do século XX, com a saída em massa das pessoas do campo/interior para os grandes centros

urbanos do litoral, nomeadamente para a periferia de Lisboa, originou o surgimento dos bairros clandestinos de diversa dimensão na região da capital, atingindo muitos uma dimensão, quer física quer ao nível da população, superior à de várias sedes de concelho portuguesas. Este movimento provocou uma verdadeira reconfiguração da ocupação do solo em território nacional, acompanhando a transição que a própria sociedade vivia: de rural a urbana (Medeiros 2005).

Estes movimentos ocorreram, deste modo, de forma espontânea e, por isso mesmo, desordenada, provocando uma ocupação dos espaços de forma desintegrada e desregulada, incentivada pela expansão de um sector imobiliário motivado pela sobrevalorização do valor fundiário. Surgiu assim esta nova forma de ocupação territorial que tem características facilmente identificáveis: elevado nível de urbanização e concentração territorial, a par da dispersão dos centros urbanos, dado que estas novas áreas, a que hoje chamamos de AUGI, cresceram, em boa parte, em torno dos eixos radiais de transportes, originando grandes desequilíbrios funcionais, mas também sociais. António Rodrigues fez precisamente esta radiografia ao surgimento e consequências dos fenómenos acima identificados, afirmando que *“as periferias das metrópoles foram palco da chegada de milhares de pessoas, sem qualquer tipo de planificação ou prevenção possível da parte das autarquias, que foram sendo apanhadas de surpresa, sem estratégias previamente pensadas e sem recursos para infra-estruturação. Tais êxodos, em relativamente curto espaço de tempo, originaram enormes carências habitacionais e um aumento brusco da procura de alojamento a preços inferiores aos praticados e em quantidades muito superiores às que a oferta de habitação regulamentada e legal oferecia”* (Rodrigues 2005).

Como vemos, o crescimento desordenado na periferia das cidades teve implicações ao nível da qualidade de vida urbana e do desenvolvimento dos centros urbanos destino do êxodo rural, tornando evidente, por um lado a falta de políticas de ordenamento do território e urbanismo estruturadas, quer a nível nacional, quer a nível local, e por outro, a necessidade da sua criação e de legislação estruturante, acompanhada de estratégias municipais consequentes.

Neste sentido, a preocupação quanto aos problemas gerados por este género de ocupação territorial e as suas soluções, quer da parte dos moradores, quer do poder político, já vem desde a década de 70 do século XX sendo que, num primeiro momento, a iniciativa coube aos moradores que se uniram na constituição de associações de moradores com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida nos bairros, e posteriormente, tendo em conta os problemas identificados previamente por estas associações, as câmaras municipais começaram



a aplicar projetos de melhoramentos destes bairros (iniciando processos de loteamento e obras de urbanização, por exemplo) em processos de iniciativa municipal com vista à promoção da reconversão e legalização. Neste âmbito, várias Câmaras acabaram por criar gabinetes de intervenção com equipas técnicas orientadas para o atendimento especializado aos proprietários.

Considerando o universo das AUGI e a origem rural da população que as constituem, o modelo de habitação construído é muitas vezes o da habitação unifamiliar, com espaço de jardim e pequena horta, com base na autoconstrução (motivada pelos fracos rendimentos e pelos objetivos de poupança), facilitada pelas redes de solidariedade (muitas vezes de familiares e amigos já do ponto de origem) que também caracterizam o ambiente social dos bairros – efetivamente as AUGI acabam por representar simultaneamente dois fenómenos sociais: a difícil ascensão social e o fraco nível da escolaridade dos seus moradores e a procura de uma fonte de garantia familiar, pois a construção de casa própria possibilita(va) a criação de um património familiar com elevado valor simbólico.

Contudo, é importante lembrar que o fenómeno das AUGI tem por base uma ocupação territorial e edificação de carácter ilegal, com desrespeito pela legislação relativa a planeamento e ordenamento do território, bem como dos processos de urbanização e edificação. Efetivamente, as AUGI são fruto de um processo de fracionamento/parcelamento informal e ilegal de terrenos e propriedades rústicas, com a constituição e venda ilícita de lotes em avos ou desanexados em m<sup>2</sup>, destinados, na maioria dos casos, à construção de edificações para habitação própria e permanente, contribuindo para a especulação imobiliária sem para isso assegurar a infraestruturação necessária para garantir as devidas condições de habitabilidade ao nível de saneamento básico, condições de segurança, arruamento e passeios e espaços verdes e equipamentos.

Pelas razões acima indicadas, a problemática das AUGI é hoje considerada da maior importância nas áreas metropolitanas, nomeadamente no caso de Lisboa, com as suas características específicas ao nível das matrizes urbanas, e o papel que acabam por desempenhar quer para os municípios onde se encontram, quer para a área metropolitana como um todo, daí que representem um enorme desafio para o planeamento urbano.

O planeamento urbano municipal destas áreas passa fundamentalmente pela estratégia política elaborada pelo poder local, recorrendo ao PDM como instrumento primordial de gestão territorial para promoção e aplicação de uma estratégia sustentada para o desenvolvimento do

território. Daí que o planeamento urbano se concentre sobretudo no ordenamento físico deste território, partindo do conhecimento existente sobre a história do surgimento, tipos de uso do solo, tradições e/ou modos de vida, de forma a sustentar o projeto ao nível do desenho urbano de forma a conceber um modelo apropriado à área de intervenção em diversas escalas, de forma a encontrar soluções para os problemas diagnosticados, procurando garantir e valorizar a qualidade de vida urbana.

Considera-se hoje que, para a execução do planeamento destas áreas, é fundamental partir do envolvimento da participação pública (moradores e proprietários) e dos diversos agentes implicados neste processo, princípio primordial para a aplicação de uma visão estratégica a estes bairros, adotada pelas equipas multidisciplinares implicadas neste processo, geralmente constituídas por profissionais de diversas áreas técnicas, como arquitetos, engenheiros civis e do território, sociólogos e juristas, cujo conhecimento técnico específico das áreas alvo de estudo e intervenção é fundamental para a elaboração e aplicação de estratégias sustentadas e equilibradas. Neste sentido, a definição do planeamento das AUGI não se pode restringir à confrontação da conformidade legal entre os loteamentos existentes e os índices urbanísticos previstos no PDM, mas deve ser estruturada em torno de princípios aglutinadores e mecanismos dinâmicos e relativamente flexíveis a fim de acompanhar os desafios que surgem e a adaptar-se às necessidades e exigências normativas e sociais que eventualmente surjam, reconhecendo, evidentemente, que na base estão sempre modelos e orientações políticas valorizadas pelos executivos camarários, mas assumindo que o critério prioritário assenta na legalização e integração da malha urbana.

Consequentemente, os procedimentos subjacentes aos processos de reconversão urbana das AUGI procuram agilizar e tornar eficientes os processos de planeamento urbano, aplicando estratégias que encontram a base nos instrumentos de gestão do território e nos diplomas que estão inerentes ao regime de exceção destas áreas para reconverter estas áreas em espaços onde a qualidade de vida reúna as condições necessárias às exigências urbanísticas da sociedade atual, garantindo a legalização das construções existentes através da emissão do título de alvará, permitindo assim, a muitas famílias, o cumprimento e conclusão daquele que tem sido, por vezes, o projeto de uma vida para muitas famílias: a posse de uma casa familiar própria, digna e legal.

#### **1.4. ESTRUTURA DO RELATÓRIO**

Este trabalho encontra-se organizado em 6 capítulos, sendo que os capítulos um a cinco estão, por sua vez, divididos em vários subcapítulos. O primeiro capítulo é uma introdução ao trabalho desenvolvido, em que se apresenta e contextualiza o tema do trabalho, se enumeram os princípios gerais e objetivos específicos e se apresentam os principais conceitos que guiam este trabalho, procurando demonstrar a relevância deste estudo o do objeto de trabalho em si.

O segundo capítulo faz uma contextualização histórica sobre a criação da administração autárquica e sobre o concelho de Loures, apresentando uma caracterização do município quanto à sua localização, evolução e composição na atualidade, complementada por uma análise ao modelo de estrutura orgânica da Câmara Municipal de Loures, e ao processo de formação, desenvolvimento e funções da unidade sobre qual este trabalho se desenvolveu.

No capítulo seguinte apresentamos, num primeiro momento, um enquadramento à temática em estudo, apresentando uma breve revisão da literatura sobre AUGI e o surgimento deste fenómeno urbano, passando a uma análise e contextualização sobre a génese e desenvolvimento das AUGI no concelho de Loures, uma caracterização da sua realidade, bem como a sua dispersão geográfica e impacto no concelho.

O quarto capítulo aborda a estratégia adotada e os instrumentos de gestão do território aplicados ao nível do planeamento urbano do Município de Loures, apresentando o desenvolvimento dos processos de reconversão preconizados. Aqui, apresenta-se a legislação nacional e municipal e a aplicação das estratégias de planeamento.

O capítulo quinto apresenta os casos de estudo, os Bairros dos Troviscais e da Casa Branca, enquadrando-os e discutindo a aplicação e modelo dos processos de reconversão, analisando de forma comparada os resultados alcançados por ambos os casos.

Finalmente, no último capítulo, a que optámos por chamar considerações finais, apresentamos um balanço do trabalho realizado, dos desafios que se impõem e fazemos uma breve análise ao contributo que este trabalho poderá representar para a temática abordada.

## II. APRESENTAÇÃO DA INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO

### 2.1. Contexto Histórico da Formação da Administração Autárquica

O período pós-revolucionário do 25 de Abril de 1974 traz ao país novas realidades de emancipação social, reprimidas durante a vigência do Estado Novo, por um Estado centralizado e centralizador em que o conceito de poder local, como hoje é entendido, nem sequer existia.

Com efeito, a ideia de descentralização do poder ou território não cabia no conceito de Estado unitário preconizado pelo Estado Novo, e é com a Revolução de 25 de Abril de 1974 e a promulgação da Constituição democrática de 1976 que o poder local ganha destaque, nos termos definidos no Título VIII da nova Lei Fundamental, que define os princípios de funcionamento e os termos da autonomia administrativa e financeira das autarquias locais. As autarquias locais representam, desta forma, uma dimensão fundamental do regime democrático, como já dizia Alexis de Tocqueville, politólogo francês com um trabalho incontornável nos estudos sobre democracia e instituições democráticas na sua obra seminal “Da Democracia na América”<sup>2</sup>.

A CRP de 1976<sup>3</sup>, afirmou como princípio geral que “a organização democrática do Estado compreende a existência de autarquias locais” [art. 237º, nº1] que são entendidas como “(...) pessoas coletivas territoriais dotadas de órgãos representativos, que visam a prossecução de interesses próprios das populações respetivas” [art. 237º, nº2]. O artigo 238º nº1 prevê três categorias de autarquias locais em território continental, nomeadamente Municípios, freguesias e regiões administrativas as quais, 40 anos depois da promulgação do texto constitucional, ainda não foram implementadas apesar do debate sobre a regionalização emergir, de tempos a tempos, na agenda política.

De acordo com os constitucionalistas Gomes Canotilho e Vital Moreira (2010, p.715), as autarquias locais constituem uma forma de organização administrativa ao nível das comunidades locais, pilar fundamental na organização do Estado. Os órgãos das autarquias locais têm independência face aos órgãos da administração central, dentro das suas atribuições e competências, e procuram promover a participação ativa dos cidadãos na gestão da vida local, pelo que são eleitos por sufrágio universal e direto. Note-se, que se bem que independente, o

---

<sup>2</sup> “No município é onde reside a força dos povos livres (...) Sem instituições municipais uma nação pode ter um governo livre, mas carecerá de espírito de liberdade.” Alexis de Tocqueville 2010.

<sup>3</sup> Ver Constituição da República Portuguesa de 1976 disponível em online em [www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf](http://www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf) [consultado a 12 de Janeiro de 2016]. Importa referir que, neste capítulo, se optou por seguir a redação da Constituição em 1976 sem as posteriores revisões constitucionais, dado estarmos a enquadrar o surgimento e formação do poder local após a instauração do regime democrático.

poder local está inserido no âmbito de um Estado unitário em que, de acordo com o artigo 6º da Constituição (que proclama os princípios fundamentais da organização do Estado), se prevê a concomitância do Estado unitário com os princípios de autonomia e descentralização. Desta forma, como nos explicam os constitucionalistas acima referidos, o poder local, parte da organização do Estado democrático, constitui uma estrutura autónoma de poder político-administrativo (Gomes Canotilho e Vital Moreira 2010, p.715).

Neste sentido, os poderes, atribuições e formas de funcionamento do poder local estão previstos e definidos ao longo de diversos artigos da Constituição: o artigo 239º versa sobre o princípio da descentralização administrativa, enquanto o artigo seguinte define a autonomia administrativa e financeira das autarquias locais (art. 240º). Já o artigo 242º define a autonomia normativa dos órgãos autárquicos que gozam de “poder regulamentar”. O artigo 241º, dedicado à organização das autarquias locais, mais concretamente aos seus órgãos, confere à Assembleia (Municipal) “poderes deliberativos” [art. 241 nº1], perante a qual o Executivo camarário [“órgão colegial executivo”] é responsável. A Assembleia (Municipal), aliás à imagem da Assembleia da República, é eleita por sufrágio universal, direto e secreto pelos cidadãos dessa autarquia, em sistema de representação proporcional, tal como o órgão executivo, que será presidido pelo cabeça de lista da lista mais votada.

Importa salientar aliás, que é só após a promulgação da Constituição e da lei 79/77, de 25 de Outubro<sup>4</sup> que estabelece as atribuições das autarquias e competências dos respetivos órgãos, que as autarquias passam efetivamente a desempenhar um papel ativo na gestão do território que lhe compete.

Para além da Lei Fundamental portuguesa importa também referir como texto jurídico de referência, a Carta Europeia da Autonomia Local de 1985 (com entrada em vigor a 1 de Setembro de 1998)<sup>5</sup>, que logo no preâmbulo afirma as autarquias locais como “um dos principais fundamentos de todo o regime democrático”, dado ser “direito dos cidadãos” “participar na gestão dos assuntos públicos” e que “é ao nível local que este direito pode ser mais diretamente exercido”, pelo que “a existência de autarquias locais investidas de responsabilidades efetivas permite uma administração simultaneamente eficaz e próxima do cidadão” e que o reforço da autonomia local será “uma contribuição importante para a construção de uma Europa baseada nos princípios da democracia e da descentralização do poder”. De acordo com o texto do art. 3º,

---

<sup>4</sup> Publicada em Diário da República n.º 247/1977, Série I de 1977-10-25. Texto integral disponível em: <https://dre.tretas.org/pdfs/1977/10/25/plain-33267.pdf>.

<sup>5</sup> Disponível online em <http://www.coe.int/pt/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/122> [consultada a 20 de Janeiro de 2016].

nº1 da Carta Europeia, autonomia local significa "o direito e a capacidade efetiva de as autarquias locais regulamentarem e gerirem, nos termos da lei, sob sua responsabilidade e no interesse das respetivas populações uma parte importante dos assuntos públicos", pelo que os órgãos autárquicos terão autonomia, mas também total responsabilidade quanto à regulamentação que emanam sobre a gestão do seu território.

Importa salientar que quer a Constituição, quer a Carta Europeia da Autonomia Local são textos de referência fundamental que enquadram o Regime Jurídico das Autarquias Locais, que tem ainda nas suas fontes o Código Administrativo (de 1963-40) e a Lei das Autarquias Locais (LAL) de 1999<sup>6</sup>.

O Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL) - Lei 75/2013, de 12 de Setembro<sup>7</sup>, que de acordo com o artigo 2º do título I, estabelece que as autarquias locais têm o dever da "promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações" pelo que no âmbito das competências estabelecidas no artigo 3º, os seus órgãos as competências legalmente previstas, designadamente:

- a) De consulta;
- b) De planeamento;
- c) De investimento;
- d) De gestão;
- e) De licenciamento e controlo prévio;
- f) De fiscalização.

Com a Constituição de 1976 o Município passa a ser a principal figura da autarquia local, num país que tem atualmente Portugal tem 308 concelhos/municípios, 278 no continente, 11 na Madeira e 19 nos Açores<sup>8</sup>, sendo que cada município é composto por dois órgãos fundamentais: a Assembleia Municipal, com a função de apreciação das diretivas e fiscalização do cumprimento das competências e atribuições dos Municípios, e a Câmara Municipal, com funções executivas e presidida pelo Presidente, o cabeça de lista da lista partidária mais votada.

---

<sup>6</sup> A primeira Lei das Autarquias Locais foi promulgada em 1977.

<sup>7</sup> Que pode ser consultado online em

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_estrutura.php?tabela=leis&nid=1990&nversao=&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_estrutura.php?tabela=leis&nid=1990&nversao=&tabela=leis)

<sup>8</sup> Segundo informação do Instituto Nacional de Estatística, disponível online em [smi.ine.pt/Versao/Download/59](http://smi.ine.pt/Versao/Download/59) [acesso a 24/05/2016]. Dados relativos a 2013.

Conforme estabelecido no nº 2 do art. 23º do RJAL é atribuído aos Municípios a função de atuar nos domínios:

- a) Equipamento rural e urbano;
- b) Energia;
- c) Transportes e comunicações;
- d) Educação, ensino e formação profissional;
- e) Património, cultura e ciência;
- f) Tempos livres e desporto;
- g) Saúde;
- h) Ação social;
- i) Habitação;
- j) Proteção civil;
- k) Ambiente e saneamento básico;
- l) Defesa do consumidor;
- m) Promoção do desenvolvimento;
- n) Ordenamento do território e urbanismo;
- o) Polícia municipal;
- p) Cooperação externa.

Como vemos, a área de atuação dos municípios abarca matérias bastante diversas, o que demonstra a importância destes para as suas populações e territórios, assumindo um papel de *gestor político de proximidade*, chamemos-lhe assim numa apropriação de uma expressão tantas vezes utilizada noutros campos, pelo que este papel que também é, de alguma forma, de intermediação entre os cidadãos e a administração central, é fundamental para a gestão diária e corrente de matérias que afeta o dia-a-dia dos seus habitantes. Esta introdução ao que os municípios representam e o seu papel na organização do Estado é ponto de partida essencial para que se compreenda a importância da escolha da instituição para a realização deste trabalho, bem como do estudo do concelho de Loures e da organização da Câmara Municipal.

## 2.2. Caracterização Histórica e Geográfica do Município de Loures

Loures foi elevado a concelho *de jure* por decreto real de 22 de Julho de 1886, conforme publicado em Diário de Governo de 26 de Julho de 1886 sendo que só com a realização de primeira sessão da comissão de instalação do novo concelho, a 2 de Janeiro de 1887, se tornou concelho *de factum*, com a eleição do seu primeiro Presidente, Anselmo Braamcamp Freire que, aos 37 anos, iniciava assim uma longa e importante carreira política ligada à administração política primeiro em Loures e Lisboa e, mais tarde, como presidente da Assembleia Constituinte de 1911 e presidente do Senado do Congresso da República. Contudo, esta primeira Câmara seria dissolvida dado Braamcamp Freire não agir de acordo com os ensejos dos caciques locais<sup>9</sup>, mas o Presidente seria novamente eleito em 1893 (2 de Janeiro) e exerceria o cargo até 1895 (31 de Dezembro).

Até à sua elevação a concelho, Loures pertencia ao concelho dos Olivais mas, por ser a área do distrito de Lisboa com maior rendimento coletável e dada a sua localização geográfica, o governo considerou que este processo se justificava. Com efeito, é importante referir a relevância económica de Loures à época: era o principal fornecedor de produtos hortofrutícolas da capital (a principal atividade económica em Loures era a agricultura<sup>10</sup>, com destaque para as hortaliças, frutas, leite, vinho, cereais e farinhas), mas também de determinados serviços como as lavadeiras, por exemplo. Era também no território do novo concelho que se realizavam algumas das principais feiras do país, nomeadamente Loures, Sacavém e Odivelas, onde se processavam importantes negócios da época. Convém referir ainda que no último quartel do século XIX, quando se deu a elevação de Loures, havia também já um desenvolvimento incipiente da indústria com duas importantes fábricas: a fábrica de papel, em São Julião do Tojal, e a fábrica de loiça, em Sacavém.

Sinal da importância da elevação do novo concelho, é que a sua criação ia em sentido contrário à tendência das reformas administrativas do final do século XIX. Com efeito, de acordo com João B. Serra, na década de 80 do séc. XIX a elite política era favorável à concentração e fusão de concelhos (Serra, 1988: 1038-1040), pelo que a elevação e criação de novos concelhos como o de Loures acabava por constituir uma exceção.

---

<sup>9</sup> Ver a biografia *Anselmo Braamcamp Freire*, coordenação de Teresa Parra da Silva, Lisboa: Assembleia da República – Divisão de Edições, 2010.

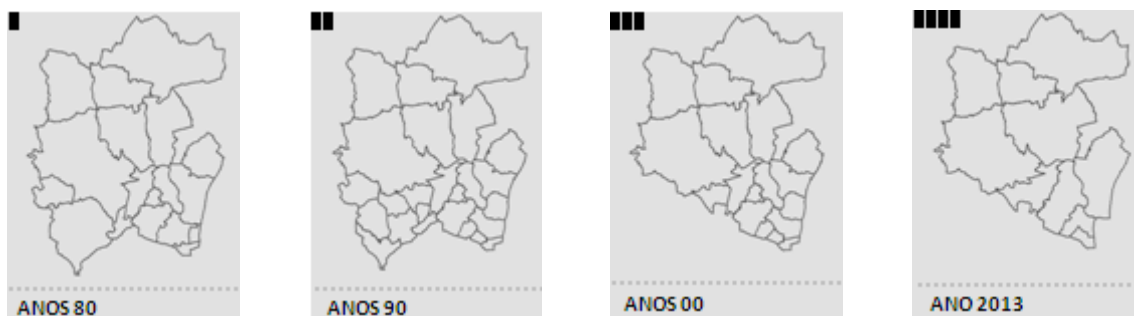
<sup>10</sup> Dado que explica, aliás, que a primeira moção apresentada por Anselmo Braamcamp Freire na Câmara dos Pares tenha sido precisamente contra uma taxa de 6% sobre os produtos agrícolas. A sua participação nesta Câmara, aliás, foi marcada precisamente pela defesa dos interesses do Concelho de Loures (Parra da Silva, 2010: 10).



Com a chegada ao século XX e a implantação da República, Loures não perdeu a sua importância para a periferia da cidade de Lisboa ou para o país. Loures foi, aliás, um dos primeiros municípios a proclamar a República a 4 de Outubro de 1910 quando, com o apoio da população, oito homens representantes de vários ofícios e constituindo a Junta Revolucionária, se dirigiram ao edifício da Câmara Municipal e o ocuparam, hasteando a bandeira republicana no edifício, e declararam a implantação da República, sendo que, poucos dias depois, a 13 de Outubro, tomaria posse uma Comissão Administrativa provisória, nomeada por aclamação e pelos respetivos delegados paroquiais, para a gestão da Câmara Municipal.

Com a revolução de 25 de Abril de 1974 e a consolidação democrática em Portugal e o desenvolvimento das autarquias locais já apresentado no ponto 2.1, toda a administração pública entrou numa fase de reorganização administrativa a que o Município de Loures não foi alheio. Assim, na década de 80 do séc. XX, esta região conheceu um franco desenvolvimento que levou à criação de diversas freguesias agrupadas em Loures que passou a ser constituído por 25 freguesias [são as novas freguesias: Bobadela, Famões, Olival de Basto, Pontinha, Portela, Prior Velho, Ramada e Santo António dos Cavaleiros].

Durante a década seguinte, o concelho, que em 1991 tinha 322 158 habitantes representando 17,1% da população da chamada “Grande Lisboa” e era o segundo maior concelho do país em termos de habitantes (ver tabela 2.1), viu os seus limites alterados com a redefinição do limite entre as freguesias de Santo António dos Cavaleiros e da Póvoa de Santo Adrião, em 1997, e com a cisão do concelho para dar lugar à criação do município de Odivelas em 1998, após a qual Loures passou a ser constituído apenas por 18 freguesias: Apelação, Bobadela, Bucelas, Camarate, Fanhões, Frielas, Loures, Lousa, Moscavide, Portela, Prior Velho, Sacavém, Santa Iria de Azóia, Santo Antão do Tojal, Santo António dos Cavaleiros, São João da Talha, São Julião do Tojal e Unhos. Em 2012, em virtude de uma decisão do governo central e da negociação entre câmaras, através da Lei n.º 56/2012, de 8 de novembro o concelho perdeu a parte do território do Parque das Nações que estava sob a sua tutela, tendo sido integrado no concelho de Lisboa, reconfigurando desta forma os limites do território e a composição da freguesia de Moscavide a que esta parcela territorial correspondia (tendo sido constituída, em Lisboa, a nova freguesia do Parque das Nações) [ver figuras 2.1 e 2.2, apresentando a evolução dos limites administrativos do concelho].



**Figura 2.1 – Evolução da reformulação dos limites administrativos do Concelho de Loures.**

**Fonte:** CML

Mais tarde, em 2013, com uma reorganização geral da administração local, decorrente da aplicação do Plano de Ajuste Estrutural ao país negociado com a chamada Troika, e que obrigou à junção de diversas freguesias a que se passou a chamar de “União de Freguesias”, Loures passou a contar apenas com 10 freguesias: União das Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, União das Freguesias de Moscavide e Portela, União das Freguesias de Sacavém e Prior Velho, União das Freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela, União das Freguesias de Santo Antão e São Julião do Tojal, União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, Freguesia de Bucelas, Freguesia de Fanhões, Freguesia de Loures e Freguesia de Lousa.



Figura 2.2 – Reestruturação administrativa do concelho em 2013.

Fonte: CML

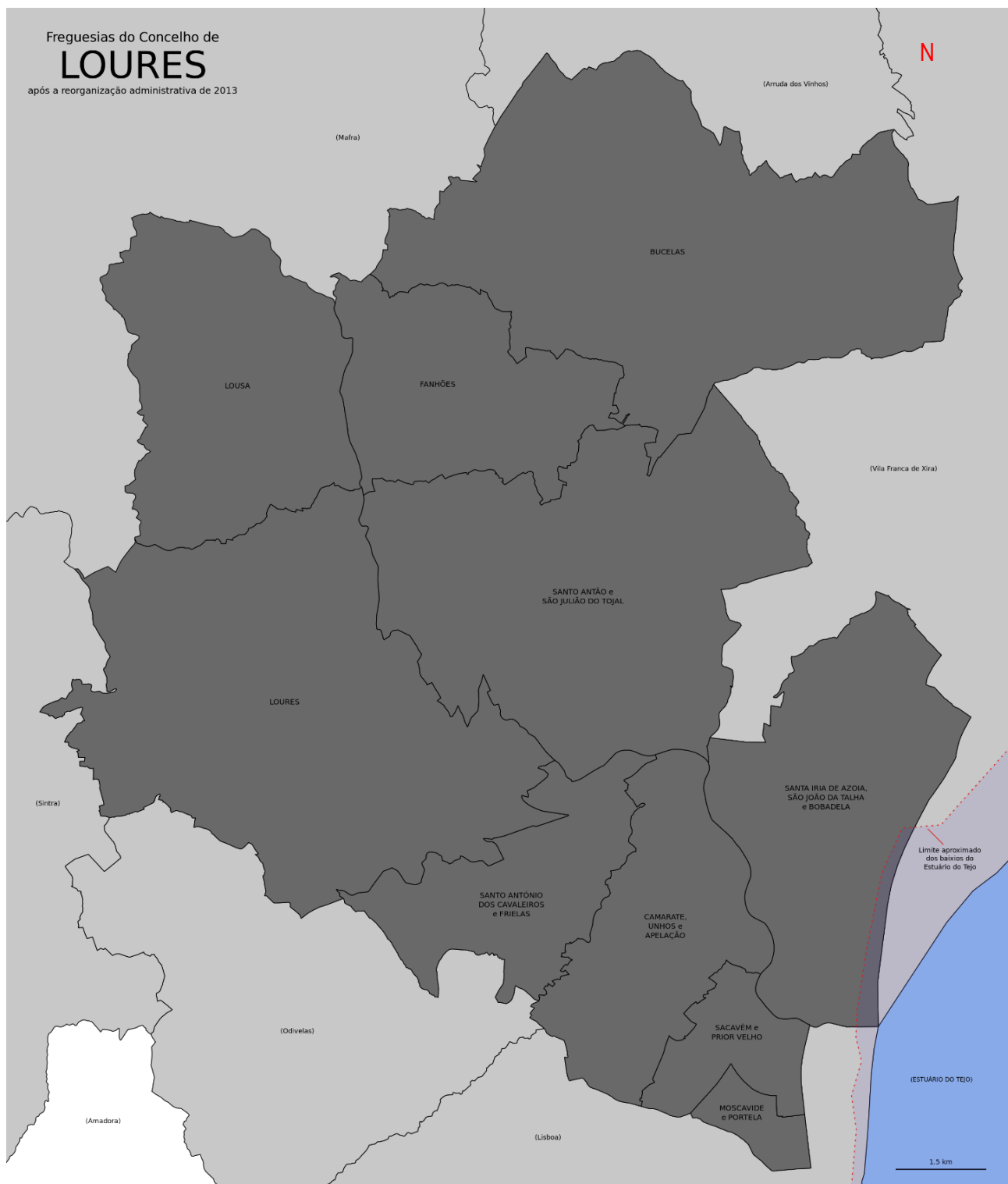
Loures pertence ao distrito de Lisboa e, de acordo com a terminologia utilizada pelo INE quanto às unidades territoriais, é parte da chamada “Grande Lisboa”, isto é, a Área Metropolitana de Lisboa, estando geograficamente posicionado a norte na cintura urbana da cidade de Lisboa e na margem direita do rio Tejo (CML 2016)<sup>11</sup>. Loures situa-se na chamada periferia de Lisboa (sobre os conceitos de centro e periferia da cidade ver Salgueiro, 1987; Cowan, 2005 e Motta, 2008).

Estendendo-se por uma área de 169km<sup>2</sup>, confina a Norte com o concelho de Arruda dos Vinhos, a este com Vila Franca de Xira e o estuário do Tejo, a sudeste com Lisboa, a sudoeste com Odivelas, a oeste com o concelho de Sintra e a noroeste com o Mafra, sendo que engloba freguesias de carácter mais rural como Bucelas, a freguesia que ocupa maior extensão territorial, e freguesias de carácter mais urbano, como a União das Freguesias de Moscavide e Portela [figura 2.3].

Em virtude do seu passado e da história do seu crescimento – área essencialmente rural que acabou por acolher uma parte importante da população que, sobretudo a partir da década de 60, como veremos, migrou para a periferia dos centros urbanos (fenómeno do êxodo rural) – tem evoluído de forma rápida e, como consequência, criando espaços de contrastes. Efetivamente, este desenvolvimento desigual e, por vezes, contrastante, leva a que se possa dividir o território do concelho em três áreas ou sectores: zona rural, zona urbano-rural e zona urbana, contando ainda com duas cidades, Loures e Sacavém. Tratando-se de um território com características marcadamente rurais, é nestas duas cidades que se concentram a indústria (nomeadamente em Sacavém) e os sectores de comércio e serviços (sobretudo em Loures, a sede do concelho).

---

<sup>11</sup> Sobre a caracterização do concelho de Loures ver também a informação disponível em <http://www.cm-loures.pt/Ligacao.aspx?DisplayId=455&CursorId=605> [acesso em 02.04.2016].



**Figura 2.3 – Freguesias do Conselho de Loures e confrontações. Escala – 1:25000**

**Fonte:** CML.

A cidade de Loures é constituída por um núcleo urbano central, com alguns edifícios de património histórico, e é onde se encontram a Câmara Municipal, o Tribunal e a Igreja Matriz, por

exemplo, elementos cruciais para que a cidade tenha recebido este estatuto a 9 de Agosto de 1990. Atualmente a cidade de Loures conta também com uma série de equipamentos coletivos, fundamentais para qualquer cidade: é o caso do Pavilhão Paz e Amizade, do Museu Municipal (núcleo da Quinta do Conventinho), o Jardim Municipal Major Rosa Bastos, as Piscinas Municipais, o Parque da Cidade, a Biblioteca José Saramago e a mais recente grande obra no concelho, o Hospital Beatriz Ângelo, para além de uma série de outros serviços básicos e fundamentais como escolas, centros de saúde, proteção civil e segurança pública.

A cidade de Sacavém, tendo alcançado o estatuto de cidade apenas a 12 de Julho de 1997, situa-se na parte oriental do concelho e dada a sua localização (mais próxima de Lisboa do que de Loures) foi polo do desenvolvimento industrial no concelho (ao invés do restante território, não tem atividade agrícola expressiva), sendo ponto de ligação entre vias de comunicação viárias, ferroviárias e fluviais, designadamente.

No que respeita à população do concelho, de acordo com os dados apurados no Censos de 2011, o concelho tem 205.054 habitantes e, na última década teve um crescimento superior na freguesia de Sacavém (variação de 4.2% face a 2.5% em Loures), contrariando as tendências evolutivas das décadas anteriores em que a variação populacional tinha sido de 29.8% na área de Loures e de 10% em Sacavém (Câmara Municipal de Loures, 2013). A localização, como referido anteriormente, do concelho na cintura da capital justifica o crescimento demográfico que se verificou de forma mais ou menos constante desde as décadas de 60 e 70 (êxodo rural, retorno de população dos territórios das ex-colónias, refugiados das guerras civis pós-independência de Angola e Moçambique), agora motivado pelo fenómeno da fixação habitacional de trabalhadores da capital que realizam diariamente um movimento de circulação entre a cidade e a periferia, concentrando-se nomeadamente na zona Oriental do território concelhio, constituindo núcleos a que hoje comumente se chama de *dormitórios*.

Graças a estas tendências e movimentos populacionais, Loures é hoje o sexto maior município do país, no que à dimensão populacional diz respeito, atrás dos concelhos de Lisboa, Sintra, Vila Nova de Gaia, Porto e Cascais. Já após a realização do Censos de 2011, que nos dão o quadro populacional do país, em virtude das alterações territoriais que resultaram na saída da freguesia do Parque das Nações do concelho de Loures, este perdeu 5560 pessoas (de acordo com os dados dos recenseados nos censos de 2011 (INE, Censos 2011; CAOP, 2013).

Considerando as alterações territoriais do concelho e as mudanças administrativas efetuadas, apresentamos os dados estatísticos das 10 freguesias que atualmente compõe o

concelho. Conforme apresentamos na tabela 2.1, realizada a partir dos dados dos censos realizados entre 1900 e 2011, é possível verificar que os anos 1991, 2001 e 2011 são os anos em que é possível verificar maiores oscilações populacionais, com maior densidade populacional nas freguesias de Bobadela, Santa Iria da Azóia e São João da Talha. Com efeito, a análise aos dados permite-nos constatar que o crescimento populacional ocorreu de forma relativamente constante até 1991, ano em que houve um pico de crescimento populacional após o qual se entra num período de tendência de decréscimo observado a partir da viragem para o século XXI (ano 2001), sendo que os dados de 2011 apresentam algumas variações entre freguesias mas revelam que, no universo do concelho, é possível observar uma tendência de estabilização populacional (INE: Censos 1981, 1991 e 2001; DPPDM Loures). É importante salientar que o decréscimo populacional poderá ser explicado por dois fenómenos: as alterações administrativas aos limites territoriais do concelho (perda de território) e a alteração da ocupação dos solos, com tendência ao abandono de determinadas zonas rurais. Convém referir aliás que, apesar de se falar nesse projeto há já alguns anos, ainda não se avançou no sentido de nova cisão do concelho, com a criação de um novo concelho de Sacavém.

Censos	Bucelas	C.U.A	Fanhões	Loures	Lousa	M.P.	S.P.V.	S.I.A e S.J.T.	S.A.S.J.T	S.A.C.F.
1900	2590	1344	1828	4789	1648	-	2101	2010	2682	281
1911	2905	4816	1594	5156	1732	-	3910	5642	9552	330
1920	2934	1587	1543	4355	1601	-	4458	1539	2717	319
1930	3126	5056	1713	4698	1803	1867	3876	1856	2872	312
1940	-	1940	-	-	-	-	4653	2483	2962	-
1981	-	1981	-	-	-	-	27945	-	-	-
1991	5049	34915	2723	19252	3371	31470	20626	39572	7382	27818
2001	4810	35456	2698	24237	3420	27625	24342	44118	7792	39623
2011	4663	34943	2801	24362	3169	26075	25605	44331	8053	28052

**Quadro 2.1: Crescimento demográfico no concelho de Loures entre 1900 e 2011.**

**Fonte:** Tabela elaborada a partir dos dados do Instituto Nacional de Estatística.

Se observamos os dados de forma separada entre os territórios que, perante a hipotética cisão do concelho, permaneceriam no concelho de Loures, verificamos que é nas freguesias de Loures e Frielas que há maior crescimento populacional (variação de 23.4% e 67.7%), enquanto é nas freguesias que passariam para Sacavém que o crescimento é mais acentuado, como o caso do Prior Velho com uma variação de 52.6%, e da Apelação, com uma variação de 76.7% (DPPDM Loures).

Quando se observa a estrutura etária da população do concelho de Loures, verificamos que a diferença entre jovens e idosos é mais acentuada na União de Freguesias de Moscavide e Portela, onde, segundo os dados de 2014, apenas cerca de 11% da população é composta por jovens, ao passo que a população de idosos nesta freguesia representa quase 28%. Ao invés, a União de freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas observa-se a tendência oposta, bem como na União de Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação. Importa referir que os estudos do INE projetam uma tendência para o envelhecimento progressivo da população portuguesa, pelo que o concelho segue as linhas de evolução populacional que se observam no conjunto do território nacional.

No que respeita às acessibilidades do concelho, este goza de uma posição de centralidade única dentro da Área Metropolitana de Lisboa: próximo do Aeroporto da Portela e do Porto de Lisboa, é atravessado por uma completa rede viária (beneficiária da realização da exposição mundial Expo'98) - CREL (Queluz-Loures), A8 / IC1 (Lisboa-Mafra-Leiria, que atravessa o concelho) e CRIL (Algés – Sacavém) ligada à Ponte Vasco de Gama e à A1/IP1 em direção ao Norte do país. Porém, se ao nível das infraestruturas viárias é possível avaliar positivamente o concelho, o mesmo não acontece com o sistema de transportes públicos, considerados insuficientes – com efeito, há estudos no sentido da extensão da linha ferroviária do norte, englobando o prolongamento do metro de Moscavide à Portela e a Sacavém, e há estudos para a criação de um metro de superfície para o eixo Loures-Algés que reforçariam a oferta de transportes públicos, mas são estudos para os quais não há, atualmente, planos de concretização em virtude da fraca sustentação financeira (Albuquerque, 2014).

### **2.3. Modelo de Estrutura Orgânica Municipal**

A Câmara Municipal de Loures e os seus serviços prosseguem, nos termos e formas legalmente previstos, fins de interesse público geral e municipal, sendo que o objetivo principal das suas atividades é proporcionar melhores condições de vida aos seus munícipes.

O concelho de Loures é, conforme a CRP define nos seus art. 251º e 252º, composto por um órgão deliberativo e um órgão executivo, a Assembleia Municipal de Loures (AML) e a Câmara Municipal de Loures (CML), respetivamente.

De acordo com o enquadramento jurídico, nomeadamente a Lei das Autarquias Locais nº169/99 (LAL), a CML tem como missão a definição e execução de políticas de desenvolvimento multisectorial em todo o território do concelho. O seu executivo é, desde as



últimas eleições autárquicas realizadas em 2013, em que foram atribuídos 11 mandatos, liderado pela lista vencedora da Coligação Democrática Unitária (CDU), a qual ganhou 5 mandatos (na AML). Preside ao atual executivo Bernardino José Torrão Soares e outros 10 lugares de vereação. Paulo Jorge Piteira Leão como vice-presidente e outros três vereadores da mesma força partidária (CDU) com cargos em regime de tempo inteiro, e outros dois pertencentes ao movimento "Loures Sabe Mudar", em regime de coligação. Fazem ainda parte do executivo da câmara, mas sem pelouro atribuído, quatro vereadores que pertencem ao Partido Socialista (PS).

Quanto à estrutura orgânica do órgão executivo, a Câmara Municipal, segundo o Despacho n.º 14190/2015, publicado no nº235 do Diário da República de 1 de Dezembro de 2015 que aprovou o novo regulamento da estrutura orgânica da CML, esta tem como missão sumária art. 2º) "(...) promover, no âmbito das suas atribuições, a qualidade de vida dos seus munícipes através da adoção de políticas públicas, assentes na gestão sustentável dos recursos, na qualificação dos trabalhadores municipais e na prestação de um serviço público de qualidade." Indo ao encontro do cumprimento da missão que lhe é confiada as unidades orgânicas camarárias "(...) devem orientar -se pelos princípios da unidade e eficácia na ação, da aproximação dos serviços ao cidadão, da racionalização de meios, da eficiência na afetação de recursos públicos, da melhoria do serviço prestado, da garantia da participação dos cidadãos, bem como pelos demais princípios constitucionais aplicáveis à atividade administrativa e acolhidos no Código de Procedimento Administrativo (...)" (nº2 do art.3º, Despacho n.º 14190/2015).

Neste sentido, a estrutura orgânica aprovada em 2015 e aplicada já em 2016, caracteriza-se por ser um modelo hierarquizado mas que tenta desenvolver as suas atividades numa perspetiva integrada seguindo uma ótica de trabalho conjunto e potenciação das complementaridades, tendo sempre em vista o fim último da defesa do interesse e melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

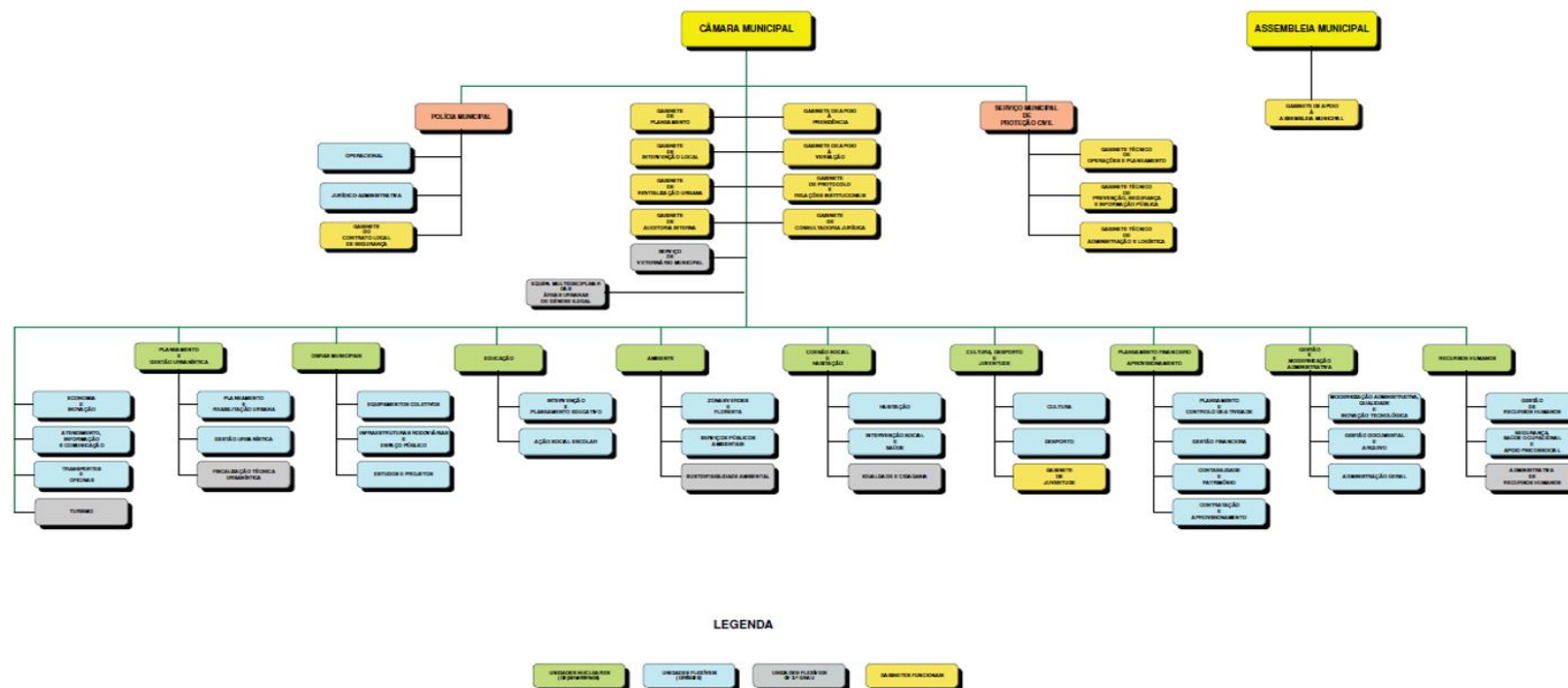
De acordo com o modelo aprovado e aplicado, a estrutura camarária é constituída por 9 unidades orgânicas nucleares:

- a) Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU);
- b) Departamento de Obras Municipais (DOM);
- c) Departamento de Educação (DE);
- d) Departamento de Ambiente (DA);

- e) Departamento de Coesão Social e Habitação (DCSH);
- f) Departamento de Cultura, Desporto e Juventude (DCDJ);
- g) Departamento de Planeamento Financeiro e Aprovisionamento (DPFA);
- h) Departamento de Gestão e Modernização Administrativa (DGMA);
- i) Departamento de Recursos Humanos (DRH).

A estes 9 departamentos sucedem-se 27 unidades flexíveis, 6 unidades flexíveis de 3.º grau e 16 subunidades orgânicas, figurando ainda uma Estrutura matricial, constituída por uma equipa multidisciplinar, a EMAUGI, a única que se manteve relativamente à orgânica aprovada em 2011, como é possível ver quando comparando as figuras 2.3 (2015) e 2.4 (2011). O objetivo desta nova orgânica foi dotar os serviços de maior capacidade de atuação de forma integrada, procurando promover a celeridade e eficácia na resposta aos desafios da gestão municipal, assente em princípios definidos pelo executivo: de apoio executório, reforço da proximidade e articulação de serviços dando mais eficiência e eficácia ao atendimento e apoio ao munícipe.

## Estrutura Orgânica dos Serviços da Câmara Municipal de Loures



**Figura 2.4: Organograma dos serviços municipais da CML [2015]<sup>12</sup> Fonte: CML**

<sup>12</sup> Dada a difícil leitura do organograma, apresenta-se uma versão em formato A3 nos Anexos.

## **2.4. Origem, Formação e Funções da EMAUGI**

A problemática das Áreas Urbanas de Génese Ilegal no Concelho de Loures tem sido gerida ao nível do planeamento urbano e da gestão do território e tem exigido, da parte das diversas administrações, uma abordagem de natureza estratégica, com o intuito de centralizar informação que possibilite a dinamização e agilização dos processos de legalização, de forma a dar resposta às necessidades das populações envolvidas destes processos.

Neste contexto, como forma de solucionar os problemas existentes de forma especializada, o Município sentiu necessidade de criação da Direção de Projeto das Área Urbanas de Génese Ilegal [DPAUGI], sob proposta do presidente Adão Ramos Barata, administração da Coligação Democrática Unitária [CDU], através da deliberação da Assembleia Municipal aprovada a 26 de Outubro de 2000, na sequência da realização da reunião de Câmara Municipal de 27 de Outubro de 2000. A criação da DPAUGI foi publicada em Diário da República, III Série – n.º 24 de 29 de Janeiro de 2001, através do Aviso 03-1-32-186, e resulta do modelo de gestão autárquica adotado para a reorganização da macroestrutura aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de Maio de 1999, na sequência da proposta aprovada em reunião da Câmara Municipal de 14 de Abril de 1999, que substitui a macroestrutura que vigorava desde a última aprovação em Diário da República, 2.ª Série, n.º 196, de 26 de Agosto de 1992.

A criação da DPAUGI surgiu, assim, com o objetivo de formar uma direção de serviços especializada e dotada de uma equipa multidisciplinar, dirigida pelo chefe de divisão Rui Paulo (arquiteto), de forma a poder dar tratamento exclusivo às áreas designadas como AUGI, contextualizadas na lei 91/95, considerando a forte representação do universo AUGI no concelho e a necessidade de uma intervenção normativa que desse resposta às carências identificadas nestas áreas.

Com a mudança de administração na CM Loures decorrente da vitória eleitoral do Partido Socialista [PS] nas eleições autárquicas de 2002 e a chegada de Carlos Teixeira à presidência da Câmara, houve uma proposta de reestruturação da orgânica aprovada em reunião de Câmara Municipal de 25 de Fevereiro de 2004 e posteriormente aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 18 de Março de 2004<sup>13</sup>, mas que não afetou a direção de serviços da DPAUGI. Com este novo executivo, o chefe de divisão manteve-se, sob tutela do vereador João Pedro Domingues, mas a coordenação desta direção era ainda assumida

---

<sup>13</sup> Publicada em Diário da República II Série – n.º 115 – 17 de Maio de 2004.

diretamente pela presidência, que atribuiu às AUGI “um estatuto de abordagem prioritária no conjunto das preocupações de natureza estratégica” (Câmara Municipal de Loures, 2003: 27). Saliente-se, no entanto, que apesar da orgânica não ter sido fundamentalmente alterada no que à DPAUGI diz respeito, esta administração introduziu algumas alterações ao seu funcionamento através da aprovação de normas e alterações de procedimentos, do reforço do seu quadro de competências (no sentido da centralização neste serviço de todas as questões relacionadas com as AUGI) e do reforço dos seus recursos humanos.

Nestes primeiros anos de DPAUGI foi feito um trabalho crucial ao nível do levantamento e diagnóstico sobre a situação das AUGI no concelho de Loures e para a procura de soluções para a implementação dos processos de legalização. De acordo com dados do Relatório de Atividades da DPAUGI relativos a 2002, havia 176 bairros nesta situação (habitados por mais de 60.000 pessoas), dos quais 142 foram classificados como “recuperáveis” e 34 “sem recuperação” (Câmara Municipal de Loures, 2003: 25-30). De acordo com este diagnóstico, dos 142 bairros classificados como “recuperáveis”, 32 (22,5%) já tinham alvarás de legalização emitidos. Mas voltaremos a aprofundar esta questão nos capítulos 3 e 4 e centremo-nos agora na caracterização da estrutura orgânica da instituição de acolhimento.

Em 2010, e ainda sob a administração do Presidente Carlos Teixeira, o executivo camarário considerou necessária uma reestruturação da unidade orgânica, que seria aprovada por deliberação da Câmara Municipal tomada na 22.<sup>a</sup> Reunião Ordinária, de 17 de Novembro de 2010, e por deliberação da Assembleia Municipal de Loures, tomada na 1.<sup>a</sup> reunião da 5.<sup>a</sup> sessão ordinária, de 16 de Dezembro de 2010. Desta forma, a Proposta n.º 784/2010, aprovada, estabelecia a Estrutura Nuclear, a Estrutura Flexível e a Estrutura Matricial dos serviços municipais. Esta nova estrutura orgânica foi publicada em Diário da República na II Série – n.º 5 – 7 de Janeiro de 2011, através do despacho n.º 465/2011.

No que respeita à constituição da Equipa Multidisciplinar das Áreas Urbanas de Gênese Ilegal [EMAUGI], esta foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Loures, na sua 4.<sup>o</sup> Reunião Ordinária, realizada em 16 de Fevereiro de 2011, com publicação no Diário da República n.º 59/2011, Série II de 2011 de 24 de Março de 2011, através do aviso 7443/2011, de 24 de Março, conforme é possível ver no esquema apresentado na figura 2.3 [Estrutura Orgânica dos serviços do Município de Loures, conforme reestruturação orgânica aplicada em 2011].

A estrutura orgânica da EMAUGI permaneceu essencialmente inalterada mesmo após a última alteração, aprovada em 2015 na 1.<sup>a</sup> reunião da 5.<sup>a</sup> sessão ordinária, da Assembleia

Municipal de Loures realizada a 14 de Novembro (proposta n.º 503/2015, relativa ao Regulamento da Estrutura Orgânica da Câmara Municipal de Loures, aprovada na 50.ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Loures, realizada em 28 de Outubro de 2015), conforme apresentada no ponto 2.3.

## **FUNÇÕES DA EMAUGI**

De acordo com a definição das suas funções, a unidade orgânica da **Equipa Multidisciplinar das Áreas Urbanas de Génese Ilegal** tem como objetivo a promoção da reconversão dos bairros delimitados como Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) assegurando a sua qualificação e legalização, por iniciativa municipal e particular dos proprietários e comproprietários, de modo a assegurar a apreciação das pretensões e a garantir o cumprimento dos projetos de estudo de reconversão. É função da EMAUGI o desenvolvimento de ações para os aglomerados urbanos sob a sua tutela de forma a garantir a conclusão dos procedimentos de reconversão com o fim último da emissão do respetivo alvará de licença de loteamento. Para tal, a divisão tem como missão garantir a reconversão das AUGI, assegurando a sua qualificação e legalização de modo sustentado, através da promoção de ações que garantam a um diagnóstico e conhecimento exato da realidade existente.

Acrescente-se que o diagnóstico correto e completo da realidade do existente é fundamental para a resolução das situações de conflito com os atuais instrumentos de gestão do território em vigor que eventualmente surjam, contribuindo da mesma forma para a definição do enquadramento necessário que contribua para a melhoria dos instrumentos e procedimentos aplicáveis e que estabeleça as bases para o desenvolvimento dos instrumentos futuros, garantindo assim que a diversidade patente nesta realidade urbanística é reconhecida e enquadrada.

É também função da EMAUGI a promoção de processos de reconversão por iniciativa municipal e o acompanhamento permanente de processos de reconversão de proprietário e comproprietários através do desenvolvimento de ações que assegurem o correto desenvolvimento destes processos e a sua devida conclusão dos procedimentos que só terminam com a emissão dos respetivos alvarás de licença de loteamento. Para a prossecução deste objetivo, cabe à EMAUGI acompanhar a realização das obras de urbanização nos bairros (como a construção de infraestruturas viárias, por exemplo), garantindo o cumprimento dos projetos e das boas regras e práticas de construção, com o objetivo final de garantir a

qualificação do espaço público. Desta forma, compete à EMAUGI apreciar pretensões particulares e garantir a criação de condições para que tal ocorra a um nível cada vez mais abrangente.

Importa apenas acrescentar que, no âmbito do ordenamento do território, as AUGI surgem enquadradas no PDM (Plano Diretor Municipal) de Loures como espaço “A recuperar ou a legalizar” e delimitadas como Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), em conformidade com a lei nº 91/95 de 2 de Setembro na redação atual. As AUGI estão caracterizadas e definidas no tecido urbano por bairros cujo nome tem origem cadastral.

## Estrutura orgânica dos serviços do município de Loures

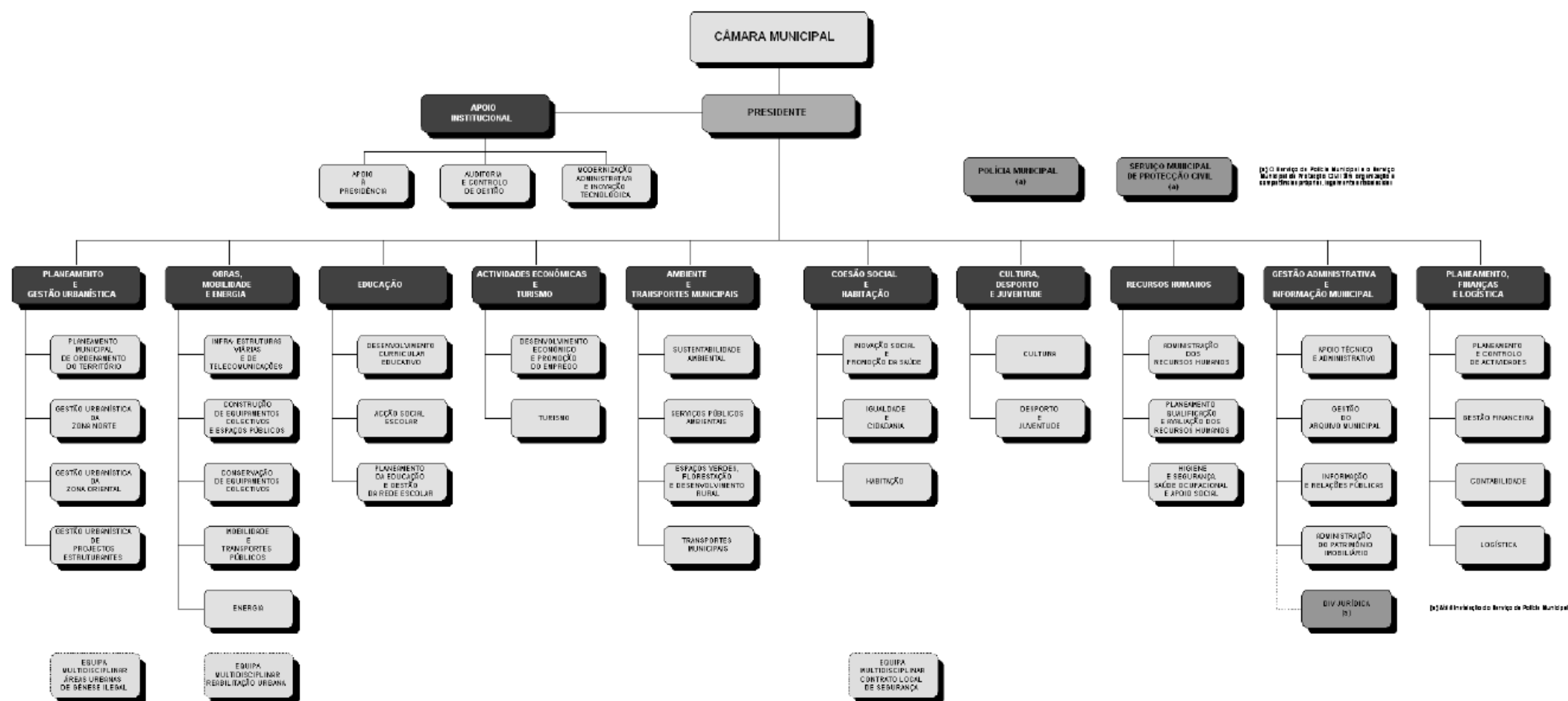


Figura 2.5 - Estrutura Orgânica dos serviços do Município de Loures

Fonte: Diário da República, 2ª série, N.º 5 de 7 de Janeiro de 2011, p. 1120.

<sup>14</sup> Dada a difícil leitura do organograma, apresenta-se uma versão em formato A3 nos Anexos.



### III. ENQUADRAMENTO TEÓRICO – A FORMAÇÃO DOS BAIRROS AUGI

#### 3.1. O surgimento dos bairros AUGI

Fenómeno incontornável em qualquer Câmara Municipal da Área Metropolitana de Lisboa (AML) ou departamento da administração central com competências de gestão e ordenamento do território, as AUGI têm implicações a nível urbanístico, social e económico, gerando preocupações com uma dimensão global que levou a que nas últimas décadas se tenha convertido em tema fulcral nas agendas pública e política.

Os fenómenos do êxodo rural e de industrialização que, sobretudo nas décadas de 50 a 70 do século XX, levaram à migração de elevado número de pessoas do meio rural para os principais centros urbanos do país (Barreto 2003), nomeadamente para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, na procura de melhores condições de vida e sobretudo, de emprego, teve como principal consequência uma aceleração e massificação do “processo de urbanização marginal com o consequente crescimento dos chamados bairros clandestinos e de habitat degradado” (Antunes 2014), geralmente designados por bairros clandestinos (sendo mesmo alguns bairros de lata ou barracas, tema que não aprofundaremos neste trabalho, pois trata-se de bairros com características distintas<sup>15</sup>), sobretudo numa fase inicial (Barata Salgueiro 1977; Gaspar 1989).

Por outro lado, importa referir, que o desenvolvimento industrial em Portugal teve várias fases, com reflexos naturais no desenvolvimento das grandes metrópoles, nomeadamente na AML. De acordo com o trabalho de Gaspar, Brito Henriques e Vale, se a partir dos anos 60 tinha havido um grande crescimento industrial e consequentes movimento de êxodo rural e urbanização, as crises que afetaram o país e o sector secundário, nomeadamente nos anos 90, tinham trazido uma diminuição acentuada no emprego na indústria, a entrada na CEE e no Mercado Único Europeu trouxeram fortes mudanças quer ao nível de emprego quer à própria estrutura do sector industrial português e, consequente, às formas de organização da população

---

<sup>15</sup>Contudo, e apesar de acharmos importante a distinção entre AUGI e os chamados *bairros de lata* ou de *barracas*, reconhecemos que há vários autores, onde se enquadra o trabalho seminal de Teresa Barata Salgueiro [“Bairros Clandestinos da periferia de Lisboa”, *Finisterra*, 12 (23), pp. 28-55] que, pelo menos numa fase inicial dos estudos sobre estes aglomerados urbanos, unificavam estes dois tipos de bairros sob a designação de bairros de *construção clandestina*, baseando-se para tal num critério jurídico de existência ou não de licença de construção e habitação (p. 28). Por seu lado, as Primeiras Jornadas Nacionais sobre Loteamentos Clandestinos da Câmara Municipal do Seixal, realizadas em 1982, classificaram construção e urbanização clandestina como “... a forma ilegal que o crescimento das periferias urbanas e de algumas zonas rurais tomou, devido à incapacidade de o sistema de planeamento e, antes de mais, o quadro urbanístico e habitacional, integrarem novas necessidades sociais e dinâmicas urbanísticas introduzidas por alterações que e vêm verificando na sociedade portuguesa”.

nas grandes cidades e na sua periferia, nomeadamente na AML. (Gaspar, Brito Henriques e Vale 1998, pp.64-69).

Os bairros clandestinos ou de habitação informal têm início num loteamento clandestino, que passa essencialmente pela aquisição de uma propriedade, em geral fora dos perímetros urbanos ou áreas planeadas, onde os preços ainda são baixos, procedimento que surge num âmbito especulativo. O processo de industrialização em muito contribuiu para esta visão, considerando a oportunidade criada à conta dos grandes movimentos de população para as proximidades dos polos industriais, pelo que o desenvolvimento industrial do país contribui em muito para o despovoamento progressivo dos campos, que se continua de forma significativa a ocupar as principais regiões urbanas, nomeadamente Lisboa e arredores, representado um crescimento demográfico acentuado da área de Lisboa em relação ao país.

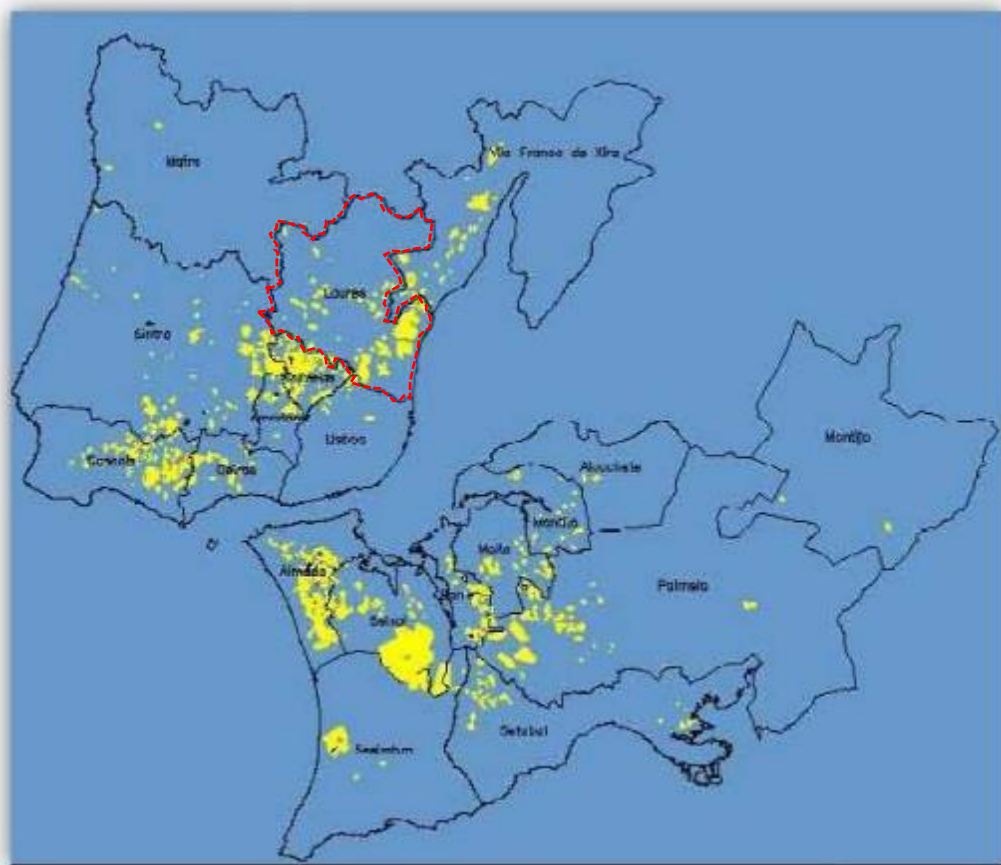
A ocupação do concelho de Loures deve-se sobretudo ao fluxo migratório, principalmente na localização dos bairros clandestinos que se concentram presencialmente nas partes meridional do concelho, mais perto de Lisboa ou da passagem para Vila Franca de Xira, que se deveu a industrialização destas áreas no entanto a escolha dos sítios deveu-se a existência de terrenos livres, a baixo custo e relativamente acessíveis, o que se pode afirmar que a proximidade dos locais de trabalho constitui o fator determinante para a instalação da população sendo que Loures em termos de localização encontra-se numa área privilegiada (Barata Salgueiro 1977) foram ainda alimentados por outros dois tipos de movimentos populacionais ou migratórios: o regresso de portugueses vindos dos antigos territórios coloniais (retornados) no período pós-independências (Angola, Cabo Verde, Moçambique e São Tomé e Príncipe); e os imigrantes vindos de África, Brasil, da Europa de Leste e, mais tarde, da Ásia, fugidos da guerra e da pobreza. Certo é que, no início dos anos 80, havia na área metropolitana de Lisboa cerca de 230 000 fogos clandestinos (Paiva 1985, 113).

Vistos como marginais, estes bairros foram inicialmente tratados como um problema urbanístico e social que, pela sua complexidade, foi sendo adiado e continuou a crescer durante os primeiros anos da democracia, e mais tarde alimentado pelos imigrantes que foram chegando a Portugal sem condições financeiras para adquirir habitação formal<sup>16</sup>. Efetivamente, como salientam as sociólogas Ana Cardoso e Heloísa Perista, durante a vigência do Estado Novo, as condições de habitação não eram vistas como prioridade pelo regime e só “muito tímida e pontualmente se esboçam ações no sentido de melhorar as condições de habitabilidade das

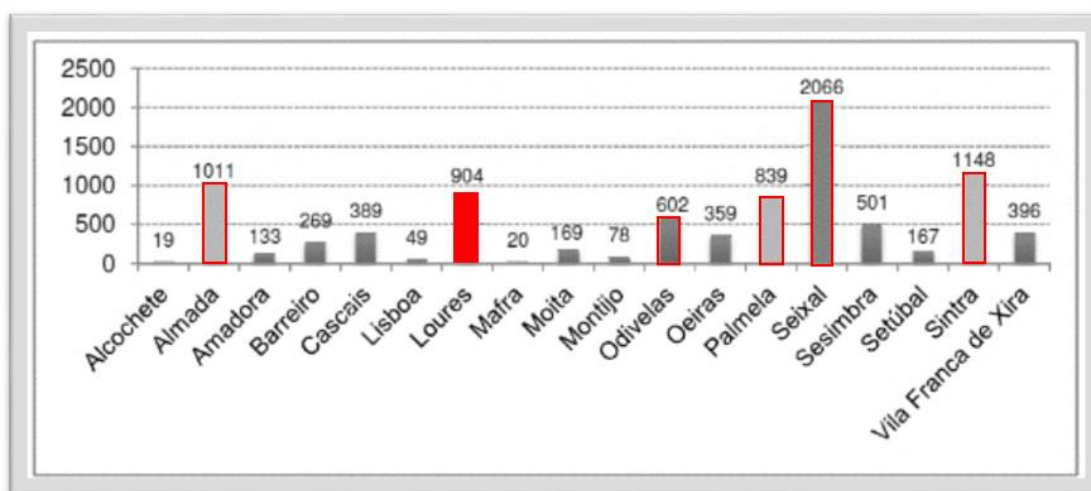
---

<sup>16</sup> Ver também o do primeiro número da revista *Sociedade e território: revista de estudos urbanos e regionais*, intitulado “Clandestinos e Outros Destinos”, de 1984.

classes trabalhadoras. Como resultado dessa política, chega-se a finais dos anos 50, início dos 60, com uma enorme carência de alojamentos, arrastando-se os problemas de natureza qualitativa a ela associados” (Cardoso e Perista 1994, p.100). De acordo com a análise feita por estas autoras aos dados do Recenseamento Geral da população de 1950 a 1981, como consequência das carências de oferta de habitação, há um grande crescimento destes bairros, sobretudo nos concelhos da periferia de Lisboa. Como podemos ver na figura 3.1 e no quadro 3.1, destacam-se os concelhos do Seixal, Sintra Almada, Loures, Odivelas e Palmela, com maior área abrangida de AUGI, na AML.



**Figura 3.1 – Localização das AUGI na AML.**



**Quadro 3.1 – Quantificação das áreas (em hectares) da AUGI por concelho da AML.**

**Fonte:** adaptado de Costa 2008, p.19, op. Cit. Rolo 2007; Alves 2008.

Os concelhos na periferia da capital, ou “fora de portas” como muitas vezes se diz, quer pela sua localização - sobretudo a norte de Lisboa, quer porque apresentam em si próprios uma maior oferta de emprego (nomeadamente na indústria e na construção civil), como é o caso dos concelhos de Amadora, Loures e Oeiras, cresceram, desta forma, em boa parte à custa do desenvolvimento destes bairros, processo de alguma forma paralelo ao da formação da Área Metropolitana de Lisboa (Cardoso e Perista 1994, p.101). Como o trabalho de Barata Salgueiro demonstra (1977, p.30-36), os principais fatores para a implantação dos bairros em determinada área terão sido a proximidade dos locais de trabalho, o preço do terreno e a proximidade dos limites do concelho – por este motivo, estes bairros acabam por formar uma “cintura que envolve a área mais urbanizada” (p. 30). Se os dois primeiros fatores encontram fácil explicação nas necessidades das populações em aceder facilmente ao local de trabalho e em aceder a habitação acessível aos poucos meios financeiros, a autora aponta uma importante explicação para o terceiro fator: a “necessidade de escapar à fiscalização camarária que naturalmente se exerce mais fortemente no centro do concelho ou nas suas áreas mais conhecidas; nas margens, às vezes até áreas de dúvida sobre o concelho a que pertencem, os construtores clandestinos esperam encontrar condições mais tranquilas para edificarem as habitações (p. 33). Importa salientar aliás, que a própria incapacidade das autarquias em dar resposta capaz à chegada de elevado número de pessoas aos seus territórios a par da existência de promotores dispostos a aproveitar quer a incapacidade das instituições quer da necessidade urgente de habitação para estas famílias de baixos recursos económicos, para vender parcelas de terreno a

preços mais baixos do que os praticados no mercado imobiliário, contornando a incipiente (e deficiente) legislação existente, foram fatores que contribuíram para o crescimento e consolidação da construção de carácter ilegal.

Por outro lado, também a política de solos praticada em Portugal desde início do século XX “estava longe de se adequar aos objetivos de desenvolvimento desejados”, assente num princípio de descentralização que procurava transferir para as Câmaras um poder que estas não tinham capacidade para implementar (Machado 1985), sendo que o urbanismo era visto como função do Estado e baseado numa política de expropriações e obras públicas orientadas para os interesses do Estado, como refere Fernando Gonçalves: “o planeamento urbano [era] visto como um instrumento nacionalizador das múltiplas intervenções do Estado junto dos interesses locais” (Gonçalves 1997). Na décadas de 40 e 50, e portanto ainda durante a vigência do Estado Novo, foi implementada uma política de solos, aplicada através do Planos Gerais de Expansão,<sup>17</sup> que tinha como base a ideia de construção de um modelo urbano alegadamente planeado, mas que teve como consequência um crescimento da especulação imobiliária, cujas consequências a curto e médio prazo se refletiram na dificuldade das famílias com mais dificuldades socioeconómicas adquirirem habitação a preços acessíveis, contribuindo desta forma para a expansão da habitação clandestina.

Nas últimas duas décadas este fenómeno ganhou uma importância crescente, e hoje estes territórios são alvo da intervenção estatal para a sua reconversão. Efetivamente, o Portugal das décadas de 60, 70 e início da década de 80 era um país desordenado em termos urbanísticos, desregulamentado e em que o fenómeno da construção clandestina tinha uma presença cada vez mais forte. Neste sentido, houve necessidade de criação de um quadro legal que respondesse às necessidades de planeamento urbano do território nacional, com a aplicação de uma nova política de gestão de solos em 1970<sup>18</sup> e a introdução dos Planos de Pormenor (PP)<sup>19</sup>, medidas que procuravam assim combater o crescimento desordenado do território e a especulação imobiliária crescente. Em 1977 foi introduzida juridicamente a figura do Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>20</sup>, definindo competências das autarquias, mas sem regulamentar a sua aplicação ou conteúdo, o que só aconteceria em 1982, com a promulgação do Decreto-Lei nº 208/82 de 26 de Maio que definia o PDM como um instrumento de planeamento da ocupação,

---

<sup>17</sup>Decreto-Lei 33 921, de 5 de Setembro de 1944.

<sup>18</sup> Decreto-Lei 576/70 de 24 de Junho, publicado no *Diário do Governo* n.º 273/1970, Série I de 1970-11-24.

<sup>19</sup> Decreto-Lei 561/71 de 17 de Dezembro, publicado em *Diário do Governo* n.º 294/1971, Série I de 1971-12-17.

<sup>20</sup>Lei nº 79/77 de 25 de Outubro, publicado no *Diário da República* n.º 247/1977, Série I de 1977-10-25.

uso e transformação do território municipal<sup>21</sup>, mas que não teve a capacidade mobilizadora expectada e apenas cinco municípios aderiram à criação de PDM.

Como veremos de forma mais aprofundada no capítulo 4, em 1984 foi criada uma figura jurídica para este tipo de aglomerados urbanos, que prevê e define as diferentes iniciativas de reconversão e legalização através do decreto-lei nº 400/84 de 31 de Dezembro que criou a designação Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), referindo-se a estes núcleos residenciais associados à consolidação do processo de metropolização e suburbanização (Nunes 2010), compostos na sua maioria por habitações familiares, muitas vezes construídas pelas próprias mãos com a ajuda de familiares e amigos (muitas vezes de noite e ao fim-de-semana), com planos urbanísticos estabelecidos pelos próprios moradores constituídos em associações de moradores. É importante estabelecer que não se trata dos chamados *bairros de lata* ou de *barracas*, com características distintas, como referimos, sendo estes compostos por habitação mais precária, geralmente localizados mais proximamente do centro da metrópole, e marcados muitas vezes pela total ou quase-total ausência de infraestruturas e de equipamentos coletivos, que por sua vez existem, mesmo que de forma deficitária, nas AUGI.

Importa ainda salientar que a introdução de uma legislação mais rigorosa sobre as políticas do solo e do ordenamento do território levaram ao abrandamento na expansão das AUGI, apesar de não deixarem de ter algum crescimento. Aliás, nas décadas de 80 e 90 do século XX, curiosamente, o mercado imobiliário ilegal já era alimentado não apenas pelas populações migrantes (de carácter nacional e internacional) mas também pela crescente procura para uma segunda casa por muitas famílias, para uso sazonal, estas localizadas não nas periferias interiores nas grandes cidades, mas no litoral, na orla costeira.

Foi na década de 90, em parte como consequência do processo de integração na Comunidade Económica Europeia (CEE) que deu um grande ímpeto às políticas de ordenamento e planeamento territorial por meio das políticas de desenvolvimento regional europeias, que os municípios sentiram a obrigação da aplicação de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), a par da introdução de um quadro legislativo mais favorável ao ordenamento e planeamento territorial. Em 1991 foi aprovada a Lei-Quadro do Planeamento<sup>22</sup>, regulando a organização e funcionamento do sistema de planeamento e, em 1998, foi aprovada a chamada Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBOTU)<sup>23</sup>,

---

<sup>21</sup> Diário da República n.º 276/1982, Série I de 1982-11-29.

<sup>22</sup> Lei nº 43/91 de 27 de Julho, publicada em *Diário da República* n.º 171/1991, Série I-A de 1991-07-27.

<sup>23</sup> Lei nº 48/98 de 11 de Agosto, publicada em *Diário da República* n.º 184/1998, Série I-A de 1998-08-11. A sua regulamentação foi estabelecida pelo Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, publicado em *Diário da República*

estabelecendo as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, procurando garantir alguma coesão e ordenação entre os diversos instrumentos de planeamento, dependentes de várias tutelas e sem articulação política entre si. A LBOTU procurava garantir uma política de abrangência ao território nacional e servir de base à criação de um corpo legislativo que quebrasse com a prática de desregulamentação que apesar de alguns esforços das décadas anteriores, imperava, dando o mote para uma nova visão institucional sobre o território em Portugal.

Já na primeira década do Século XXI, com base nesta legislação sobre urbanismo e ordenamento do território, surgiram várias alterações, como a Lei 58/2007 de 4 de Setembro (que definia o Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território – PNPO, responsável pelo planeamento do sistema urbano, das infraestruturas e equipamentos de interesse nacional), ou o Decreto-Lei 46/2009, de 20 de Fevereiro, que estabeleceu o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, com o intuito de criar um quadro legal mais completo e integrado, que permitisse superar os problemas gerados por décadas de desordenamento e mesmo negligência face ao território nacional e, consequentemente, do diferentes municípios, do qual uma das principais expressões é precisamente a construção de carácter ilegal e, consequentemente, as AUGI.

É importante referir que, quer os bairros AUGI, sobre os quais se desenvolve este trabalho, quer os chamados *bairros da lata* ou de *barracas*, foram sempre vistos como um problema de difícil solução e expressão máxima das desigualdades sociais e de acesso a serviços entre as diferentes camadas da população, pelo que ambos os tipos de bairros foram, nas últimas décadas, alvos de programas de requalificação e reconversão e mesmo de realojamento. Desta forma, nas últimas décadas, quer por meio das autarquias locais, quer por meio das próprias populações, foram criadas estradas e ruas (e devidamente pavimentadas), instaladas redes de saneamento e electrificação e foram criados planos para a sua completa integração nas cidades por meio da legalização, com maior ou menor sucesso, ou mesmo nenhum, consoante os casos.

Certo é que, independentemente da evolução legal ao nível dos instrumentos de gestão do território, os bairros de construção ilegal ou clandestina marcaram de forma decisiva a paisagem ambiental, social e territorial do nosso país, com especial incidência, como referimos

---

n.º 222/1999, Série I-A de 1999-09-22., que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

acima, nos grandes centros urbanos e suas periferias. Pelos motivos já explanados, a região de Lisboa e Vale do Tejo é a mais marcada pela concentração de AUGI, que por sua vez representa a face mais visível do fracionamento e apropriação ilegal do território, com elevados custos ao nível de infraestruturas e do ambiente. Efetivamente, desapareceram terrenos agrícolas (por exemplo na zona de lezíria de Loures) para dar lugar a habitações, levando a uma alteração profunda da paisagem natural e ambiental do país em poucas décadas – aliás, muitos dos bairros AUGI, nomeadamente do concelho de Loures, localizam-se em antigas quintas, as tais que em tempos abasteciam a cidade de Lisboa, como o demonstram os nomes que adotaram: Quinta do Mocho, Quinta da Fonte, Quinta do Carmo, Quinta da Vitória, só para ilustrar com alguns exemplos.

A proliferação de AUGI no território nacional é, então, expressão máxima da falta de políticas de urbanização coerentes e equilibradas, por um lado, e da centralização e rigidez na promoção da habitação legal (os licenciamentos, por exemplo) que, trazendo custos elevados, acabou por ser desadequada das necessidades da população que se viu empurrada para as margens dos centros urbanos e da lei. Por estes motivos, podemos mesmo dizer que as AUGI foram durante várias décadas uma das principais formas de transformação do solo urbano do país e de expansão das cidades, mas é importante referir que, por outro lado, também evitaram uma eventual compressão do mercado imobiliário nas principais cidades do país, e mais concretamente em Lisboa, ao retirar pessoas da cidade, levando-as para as periferias, perante um mercado imobiliário que era insuficiente para acolher todas estas pessoas nos centros urbanos.

As transformações operadas no solo urbano devem ser vistas não apenas na dimensão do impacto na paisagem (fator que tantas vezes aparece como determinante nos meios de comunicação social) mas sobretudo pelos seus impactos ambientais – para além da destruição de explorações agrícolas e florestais, muitas vezes provocaram alterações aos sistemas de drenagem (criando condições para a ocorrência de graves desastres ecológicos) o que compromete, também por isso, o desenvolvimento ordenado dos aglomerados urbanos, ora porque há inundações e aluimentos de terras, por exemplo, ora porque inviabiliza a própria introdução de infraestruturas básicas e a construção de equipamentos de uso coletivo e instalação de serviços, com consequências inevitáveis para a qualidade de vida dos moradores.

Para as autarquias, as AUGI representam um complexo problema de gestão e político, que asfixia orçamentos camarários insuficientes para proceder à reconversão dos bairros já existentes, ao nível de infraestruturas, tendo ainda que lidar com as reivindicações dos



moradores que não aceitam os atrasos e dificuldades na execução de saneamento, arruamentos e instalação de equipamentos<sup>24</sup>. Por outro lado, estas reivindicações não podem ser vistas de forma desorientada ou desorganizada dado que já desde os finais da década de 80 surgiram, na maioria das AUGI, associações de moradores com o objetivo de reivindicar o apoio municipal à infraestruturação e qualificação nos seus bairros que, por sua vez, já constituem nesta altura aglomerados consolidados a nível habitacional e social. A evolução legislativa deve assim ser vista também como resposta às reivindicações da população.

### **3.2. As AUGI no concelho de Loures: génese e desenvolvimento**

Como vimos no segundo capítulo, o concelho de Loures tem uma localização privilegiada na periferia de Lisboa. Contíguo e localizado na fronteira norte da capital, confinando ainda com os territórios dos concelhos de Arruda dos Vinhos, Mafra, Odivelas (após 1999), Sintra e Vila Franca de Xira foi, até à sua divisão (a excisão de parte do seu território para a criação do concelho de Odivelas), o segundo maior da área metropolitana em termos de população, a seguir a Lisboa.

De acordo com Malheiros e Fonseca, “presença de cidadãos estrangeiros na Área Metropolitana de Lisboa (AML) é um dos traços marcantes na evolução e na alteração da composição demográfica e social desta região dos últimos 30 anos [...] Sendo a AML o principal centro de atividade económica e de emprego do país, esta região tem assumido um protagonismo crescente enquanto polo de atração de trabalhadores estrangeiros que procuram [...] proporcionar melhores condições de vida às famílias”, pelo que a razão explicativa dos fluxos migratórios tem, assim, uma base económica. Uma das principais características da população estrangeira da região de Lisboa é a suburbanização das áreas de residência, este é claramente visível no quadro nº3.2 que traduz as dinâmicas residenciais dos cidadãos estrangeiros entre o período de [1991 e 2001] nas três coroas da AML com reflexos no aumento da população no concelho de Loures (Malheiros e Fonseca 2011, p.115).

---

<sup>24</sup> Em comum, e dentro da enorme diversidade entre elas, a maioria das AUGI existentes tem os seguintes problemas: As áreas urbanas de génese ilegal podem, sucintamente, ser caracterizadas da seguinte forma: carência de infraestruturas; inexistência ou precariedade dos arruamentos; falta de espaços públicos e de zonas para localização de equipamentos; falta de recolha de lixo (ou deficitária); dificuldades de acesso aos transportes públicos.

	1991			2001		
	População total	População estrangeira	% dos cidadãos estrangeiros na população total	População total	População estrangeira	% dos cidadãos estrangeiros na população total
<b>AML</b>	<b>2.520.708</b>	<b>45.567</b>	<b>1,8</b>	<b>2.661.850</b>	<b>125.446</b>	<b>4,7</b>
<b>Margem Norte</b>	<b>1.880.215</b>	<b>37.441</b>	<b>2,0</b>	<b>1.947.261</b>	<b>99.304</b>	<b>5,1</b>
Cascais	153.294	6.264	4,1	170.683	10.276	6,0
Lisboa	663.394	10.802	1,6	564.657	18.736	3,3
<b>Loures</b>	<b>192.143</b>	<b>3.712</b>	<b>1,9</b>	<b>199.059</b>	<b>13.430</b>	<b>6,7</b>
Mafra	43.731	256	0,6	54.358	1.808	3,3
Oeiras	151.342	4.795	3,2	162.128	7.334	4,5
Sintra	260.951	3.144	1,2	363.749	23.470	6,5
Vila Franca de Xira	103.571	1.586	1,5	122.908	4.321	3,5
Amadora	181.774	5.088	2,8	175.872	12.511	7,1
Odivelas	130.015	1.794	1,4	133.847	7.418	5,5
<b>Margem Sul</b>	<b>640.493</b>	<b>8.126</b>	<b>1,3</b>	<b>714.589</b>	<b>26.142</b>	<b>3,7</b>
Alcochete	10.169	51	0,5	13.010	185	1,4
Almada	151.783	2.406	1,6	160.825	6.798	4,2
Barreiro	85.768	774	0,9	79.012	1.939	2,5
Moita	65.086	1.221	1,9	67.449	3.123	4,6
Montijo	36.038	177	0,5	39.168	691	1,8
Palmela	43.857	289	0,7	53.353	844	1,6
Seixal	116.912	1.952	1,7	150.271	7.973	5,3
Sesimbra	27.246	171	0,6	37.567	739	2,0
Setúbal	103.634	1.085	1,0	113.934	3.850	3,4

**Quadro 3.2 - População estrangeira por município na AML, 1991- 2001.**

**Fonte:** Malheiros e Fonseca 2011, p.123.

Importa salientar que parte importante do crescimento populacional mais recente no concelho deve ser atribuída à progressiva atração de imigrantes para Portugal, sobretudo a partir dos anos 90, oriundos de África, Brasil, Ásia e Europa de Leste em busca de paz, segurança e condições de vida e de trabalho (Baganha e Góis 1999, pp.229-280, Malheiros). Com efeito, algumas das freguesias de Loures são especialmente assinaladas pela presença de populações imigrantes, como Sacavém, Unhos, São Julião do Tojal, Camarate e Prior Velho (Cachada et al. 1995), apesar de ser uma realidade em todo o território do concelho. Contudo, há contrastes na “distribuição espacial das populações imigrantes (...)”, enquanto o conjunto que normalmente se designa por PALOP se parece concentrar maioritariamente nas freguesias urbanas de génese ilegal da zona oriental do concelho, os chamados imigrantes de Leste distribuem-se de modo mais disperso por um maior número de freguesias do concelho, incluindo freguesias tradicionalmente rurais” (por exemplo, Bucelas, Fanhões e Lousa) (Baptista e Cordeiro 2002, p.28).

Por outro lado, a falta de habitação a preços acessíveis em Lisboa e o desenvolvimento dos meios e vias de transporte e a modernização dos transportes coletivos, contribuíram também para que o acesso à capital se fizesse de forma relativamente rápida e fácil, facilitando os

movimentos diários, ou movimentos pendulares, entre a capital e os seus subúrbios, neste caso, o concelho de Loures (Baptista e Pujadas 2000) também contribuíram para o seu crescimento.

Como forma de reconhecimento e identificação destas áreas optou-se pela sua caracterização recorrendo ao intuito consubstanciado da lei, que através das modalidades de reconversão, possibilitou a caracterização desta realidade. As modalidades de reconversão são por Iniciativa Particular (RIP) ou por Iniciativa Municipal (RIM). Há ainda uma outra figura a ter em conta prevista nos instrumentos de gestão do território, que é a classificação como Áreas Suscetíveis de Reversão Urbanística (ASRU) e as Áreas Insuscetíveis de Reversão Urbanística (AIRU), que importa conhecer e que apresentamos abaixo.

### **Reconversão de Iniciativa Particular - RIP**

Aquando da delimitação inicial das AUGI no concelho de Loures, a 6 de março de 1996, a modalidade de reconversão adotada foi de iniciativa dos proprietários, em harmonia com a tradição de intervenção nestes bairros, cujos primeiros processos de reconversão, iniciados na década de 80, eram da responsabilidade das associações e comissões de moradores e proprietários.

Este universo estava representado por 118 bairros, com uma área de cerca de 684 hectares dos quais:

- 55 bairros já têm alvará de loteamento e representam um universo de 336 hectares.
- 63 bairros, com um universo de 348 hectares, têm o processo de reconversão em curso.

### **Reconversão de Iniciativa Municipal - RIM**

Este universo corresponde a núcleos não delimitados como AUGI, mas cuja gestão está a ser assegurada pela Equipa Multidisciplinar de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (EMAUGI).

Este universo está representado por todas as áreas que, no Município, foram loteadas clandestinamente, ainda que algumas permanecem hoje sem qualquer parcelamento físico.

Neste grupo estão representados dois importantes subgrupos: as ASRU – Áreas Suscetíveis de Reversão Urbanística e as AIRU – Áreas Insuscetíveis de Reversão Urbanística, num universo de 179 hectares e 48 núcleos.

### Áreas Suscetíveis de Reconversão Urbanística - ASRU

Um universo de 26 núcleos, com 81 hectares, que correspondem a bairros que poderão vir a ser reconvertidos considerando que estão localizados em espaço urbano, nos termos do novo PDM. Em regra, são bairros que carecem de medidas de exceção para a reconversão, devendo, por isso, vir a ser enquadrados no âmbito das AUGI.

### Áreas Insuscetíveis de Reconversão Urbanística - AIRU

Um universo de 22 núcleos, com 98 hectares, que correspondem a bairros insuscetíveis de reconversão. Neste universo haverá necessidade de desenvolver estudos de reafecção ao uso previsto em PDM, acautelando a relocação e o realojamento dos agregados familiares existentes, tal como definido no art.º 48.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na redação atual.

A partir de determinado momento, o Município sentiu necessidade de assumir uma responsabilidade mais inclusiva, quer na execução de projetos, quer na condução das obras de urbanização.

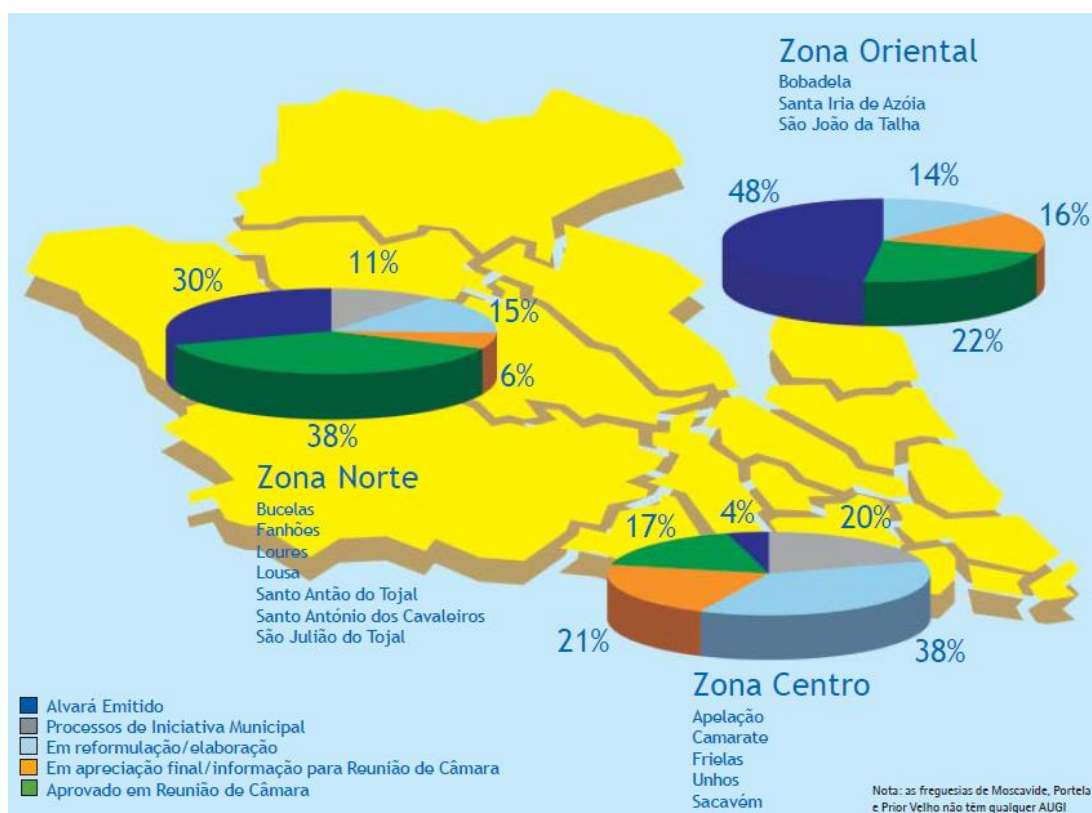
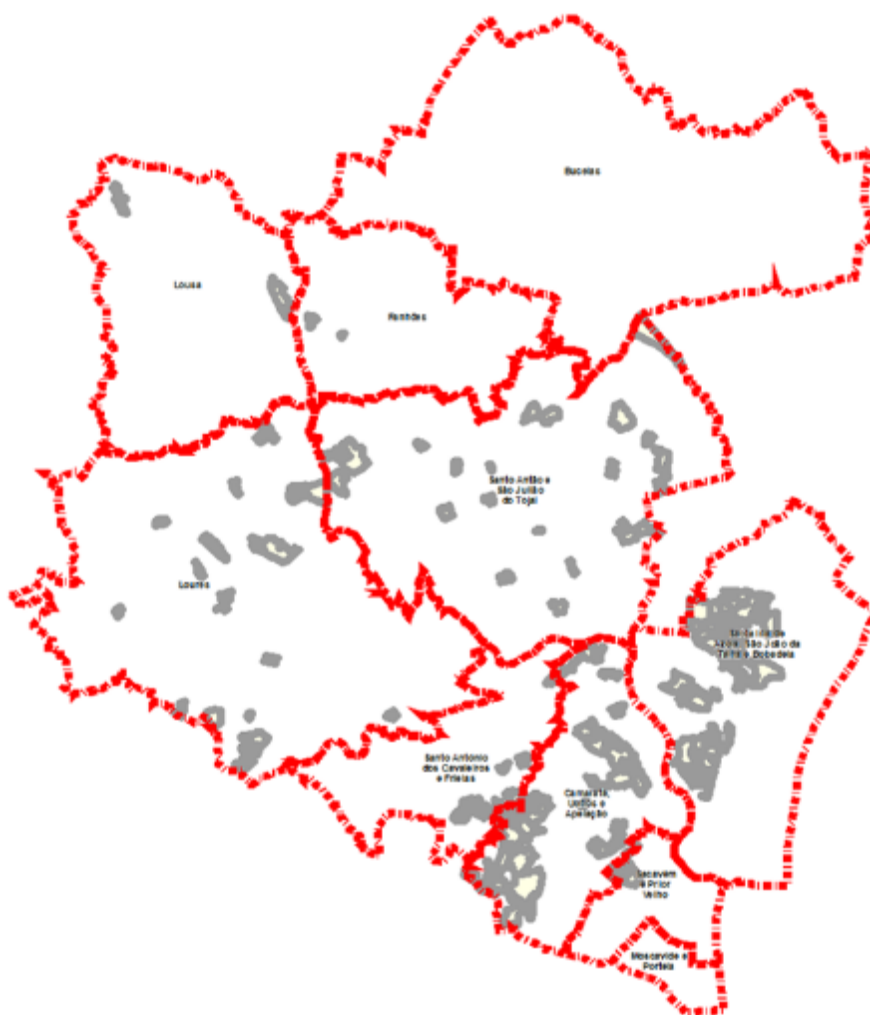


Figura 3. 2 – Balanço das AUGI no concelho de Loures em 2005.

Fonte: Suplemento AUGI, revista Loures Municipal nº 18.

### 3.4. Localização Geográfica das AUGI no concelho de Loures

Depois de apresentarmos uma caracterização geral das AUGI no concelho de Loures [ver ponto 3.2 e também figura 3.2], é importante conhecermos a distribuição das áreas delimitadas como AUGI entre a zona oriental e a zona norte do concelho, cuja análise nos permite verificar que há um grande desequilíbrio no número de AUGI entre as duas zonas do concelho.



**Figura 3.3 - Distribuição espacial das AUGI no concelho de Loures**

Com efeito, é possível identificar maior densidade de polígonos delimitados AUGI em termos de área na zona oriental, que apresenta 94 áreas delimitadas como AUGI, perante uma realidade de 39 áreas delimitadas como AUGI na zona norte do concelho, num universo total de 133. Deste universo total, para 55 não houve emissão de alvará [Figuras 3.4 e 3.5 e quadro 3.3].

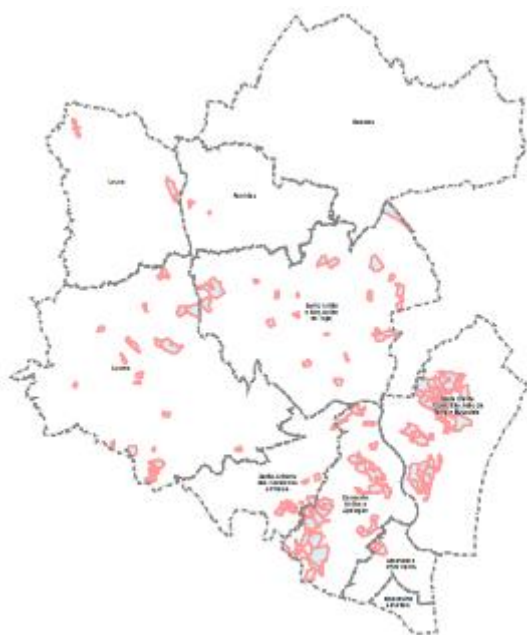


Figura 3.4 - Representação de AUGI sem alvará



Figura 3.5 - Representação de AUGI com emissão de título de alvará

Freguesias	Sem Processo	Pendente	Inativo	Em Recomeço / Início	Em Reformulação	Em Conclusão	Concluídos	Total
Apelação	0	0	0	0	1	0	3	4
Bobadela	0	0	0	0	0	0	3	3
Camarate	4	2	4	4	4	1	2	21
Fanhões	0	0	0	1	0	0	0	1
Frielas	0	0	0	0	2	0	1	3
Loures	1	0	5	1	8	3	5	23
Lousa	0	0	0	1	0	1	0	2
Sacavém	0	0	0	1	0	1	0	2
Santa Iria de Azóia	0	0	2	0	1	2	15	20
Stº Antº do Tojal	2	0	3	1	0	0	0	6
Stº Antº Cavaleiros	0	0	0	0	0	0	1	1
São João da Talha	1	0	1	2	3	1	16	24
São Julião do Tojal	1	0	1	0	0	0	7	9
Unhos	2	0	4	3	0	2	3	14
Total:	11	2	20	14	19	11	56	133

Quadro 3. 3 - Quadro geral do processos das AUGIS de iniciativa particular. Fonte: Relatório das atividades da EMAUGI [2015]



**Figura 3.6 - AUGI na Zona Oriental [94 bairros delimitados]**

É na zona oriental que está presente a maior área AUGI, nomeadamente na União de Freguesias de Santa Iria da Azoia, São João da Talha e Bobadela, com um universo de delimitação de 47, entre as quais se integram os dois casos de estudo seleccionados, conforme veremos no capítulo 5, os bairros dos Troviscais e da Casa Branca. Neste universo de 47 AUGI, 34 não têm alvará.

#### IV. Enquadramento legal - Legislação AUGI: a Lei 91/95<sup>25</sup>

Se, como vimos no capítulo 3, as AUGI tiveram definição jurídica em 1984, foi só em 95, com a promulgação da Lei nº 91/95 de 2 de Setembro, que foi criado o regime excecional para a reconversão urbanística das AUGI. A redação atual da lei das AUGI foi alterada pela terceira vez em 2008, pela Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro. Conhecer o enquadramento legal que regula procedimentos é fundamental para um planeamento urbano que integre coerentemente as AUGI na malha urbana das metrópoles, garantindo a melhor coesão territorial, e social, consequentemente. Daí a importância da análise dos instrumentos de gestão territorial que regulam os processos de legalização das AUGI, ao nível dos projetos de arquitetura e de urbanismo, com o objetivo último da obtenção da emissão de um alvará de loteamento enquadrado na estratégia delineada para estas áreas.

A promulgação da Lei nº 91/95, de 2 de Setembro, gerou uma onda de expectativa entre todos os agentes intervenientes nos processos AUGI, dado que era vista como fundamental para a normalização e uniformização de processos, definindo competências e procedimentos e estabelecendo, desta forma, a responsabilização de todas as partes envolvidas. De acordo com a lei 91/95, as AUGI podem ser definidas como *“(...) os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objetos de operações físicas de parcelamento destinadas à construção (...) e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território, estejam classificados como espaço urbano ou urbanizável (...)”*.<sup>26</sup>

Um dos primeiros méritos da nova lei foi que conseguir evitar o surgimento de novas AUGI passando assim a prioridade de todos os intervenientes para a resolução dos problemas das AUGI existentes. Por outro lado, a lei 91/95 conseguiu também garantir uma maior consciencialização por parte de todos os envolvidos, e principalmente da população moradora em AUGI, da necessidade de participação de todos para a reconversão e legalização dos seus bairros, para o que, reconheça-se, tem contribuído o trabalho dos municípios que através do trabalho realizado, têm desenvolvido métodos e práticas que podem “fazer escola” para aplicação noutras áreas do território nacional, criando assim conhecimento fundamental para a institucionalização de boas práticas, sobretudo na procura de evitar um dos maiores escolhos à resolução de processos, as divergências entre Município e moradores que, muitas vezes, inviabilizam a resolução dos processos.

---

<sup>25</sup> Ver Lei 91/95 em anexo.

<sup>26</sup> LEI nº 91/95, publicado em *Diário da República* 1ª Serie-A nº 203 (1995-09-02) pp. 5542-5550.



Desta forma, cabe aos Municípios desenvolver todos os esforços para chegar aos moradores e incentivar a sua participação, sem a qual qualquer processo fica comprometido, dado que são os moradores quem melhor conhece a realidade existente, enfrenta os problemas e constrangimentos inerentes às AUGI no seu dia-a-dia e quem tem maior interesse em garantir a normalização de infraestruturas e espaços comuns inerentes aos processos de reconversão. Por este motivo, no âmbito do enquadramento legal, são promovidas reuniões abertas à participação de todos, são distribuídos inquéritos à população e desdobráveis informativos, passos fundamentais para a recolha das informações necessárias à melhor resolução dos processos de reconversão e a garantir as melhores práticas na relação entre instituições e populações, num processo de intervenção urbanística que é inerentemente complexo, dinâmico e interativo.

Importa salientar que a elaboração da Lei n.º 91/95 veio dar resposta a uma necessidade que se sentia em todo o território nacional mas também dar às solicitações de diversos municípios que tinham já a preocupação de infraestruturas AUGI bem antes da sua elaboração e das comissões de trabalhadores que, perante a incapacidade de resposta municipal, assumiram um papel crescente na condução administrativa do processo de reconversão (Valente Rosa 2010, p. 223).

Para Valente e Rosa “a Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, introduz o novo conceito de *Área Urbana de Génese Ilegal* para designar, numa perspetiva jurídica, os *loteamentos clandestinos* considerados possíveis de reconversão urbanística no quadro da Lei e dos Planos Diretores Municipais em vigor. Esta Lei das AUGI, como é comumente apelidada, constitui uma charneira efetiva na reconversão dos loteamentos clandestinos, tendo acelerado a resolução de processos em curso que beneficiaram das medidas e regras específicas introduzidas por este regime jurídico de exceção (art.º 55.º) e, o que aqui mais nos interessa, tendo atribuído o *dever de reconversão* urbanística do solo aos proprietários e/ou comproprietários. De acordo com o texto da Lei, aquele *inclui o dever de conformar os prédios que integram a AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano de pormenor de reconversão [... e também] de participar nas despesas de reconversão* (art.º 3.º, n.º 1,2 e 3), ou seja, trata-se em primeira instância de um dever administrativo, técnico e financeiro” (2010, pp 221-222).

Pode dizer-se que a Lei 91/95 tem como principal fragilidade a incapacidade de resposta à diversidade de situações e como principais méritos a definição jurídica e técnica para uma problemática tão diversa e a responsabilização dos proprietários na reconversão dos loteamentos clandestinos, em articulação com as autarquias locais. Por outro lado, outra das

fragilidades da lei reside no facto de isentar, de alguma forma, a responsabilidade de um dos principais agentes na criação das AUGI, os promotores de loteamentos ilegais.

A lei 91/95 estabelece que é a Câmara quem delimita o perímetro das AUGI (área total objeto do processo de reconversão), sendo que o processo de reconversão possa ser desenvolvido por iniciativa municipal ou por iniciativa privada. Os proprietários e comproprietários, de acordo com o estabelecido no art.º 3º, n.º 1 e n.º 2, são responsáveis pela promoção da reconversão urbanística do solo e da legalização das construções existentes, devendo estas estar em conformidade com o respetivo alvará de loteamento/plano de pormenor, respeitando prazos e regulamentação estabelecidos pelo município. A lei não isenta de forma alguma os municípios das suas responsabilidades para com os seus cidadãos (lembre-se que o direito a habitação condigna está inscrito na Constituição e todos os órgãos do Estado devem trabalhar no sentido do seu cumprimento) e estes poderão, mediante contrato de urbanização celebrado com as comissões de moradores, compartilhar a realização das obras necessárias (art. 3º, nº3).

De acordo com o estabelecido na lei, para a legalização das construções é fundamental que sejam respeitadas duas condições incontornáveis: é necessário que cumpram as condições de habitabilidade definidas em 1984 pela Portaria nº 243/84, de 17 de Abril, e é necessário comprovar o pagamento dos encargos devidos imputáveis ao respetivo lote (art.7º, nº2). As Comissões de Administração Conjunta, estabelecidas por iniciativa de qualquer proprietário/comproprietário ou do Município, e deve ser composta pelos seguintes órgãos: Assembleia de Proprietários; Comissão de Administração; e Comissão de Fiscalização (art. 8º, n.º1, n.º2 e n.º3). À Assembleia de Proprietários compete o acompanhamento de todo o processo de reconversão da AUGI; deliberar e promover a reconversão; eleger e destituir a Comissão de Administração e fiscalizar os seus atos; eleger e destituir os membros da Comissão de Fiscalização; e aprovar o projeto de reconversão e apresentá-lo à Câmara Municipal como pedido de loteamento (art. 10º). A Administração Conjunta pode suceder à anterior entidade que conduzia a reconversão (nomeadamente a comissão ou associação de moradores e de proprietários, criadas muitas vezes no período pós-revolucionário e com objetivos diferentes). A Comissão de Fiscalização deverá pronunciar-se sobre os orçamentos para as obras de urbanização e sobre o relatório e contas anuais da Administração Conjunta (art. 15º).

O surgimento da lei 91/95 foi fundamental para a prossecução e conclusão de vários processos de reconversão, alguns anteriores à data da sua promulgação, resolvendo alguns dos entraves jurídicos que impediam a sua resolução. Mas, de acordo com Raposo (2011) houve “um conjunto significativo de situações e processos não encontrou na Lei resposta aos entraves

com que se debatiam: algumas não chegaram a ser delimitadas, outras ainda não iniciaram o processo de reconversão ou, em maior número, não o concluíram, catorze anos depois da entrada em vigor da Lei”, pelo que esta é considerada quer por académicos quer por agentes envolvidos no processo, como insuficiente.

#### **4.1. O processo de delimitação das AUGI**

O processo de delimitação das AUGI, que decorre da Lei n.º 91/95 explanada no ponto anterior, estabelece que é da competência da administração local (Câmara Municipal) o dever da delimitação do perímetro de cada AUGI, com base no disposto no art.º 1º, n.º 4 no capítulo I, que determina como procedimento inicial a delimitação das áreas urbanas que se enquadrem no estabelecido no n.º 2 e 3.º do Art.º 1 do Capítulo I<sup>27</sup>.

A delimitação dos perímetros AUGI é feita recorrendo a quaisquer recursos gráficos ou escritos, sendo que as bases adequadas a caracterização destas áreas são designadamente, a planta cadastral ou o registo predial que demonstre através da descrições a clareza da área delimitada à qual corresponde a área que, no entendimento da Câmara Municipal, seja objeto de um único processo de reconversão urbanística, podendo contudo integrar mais que um prédio contíguos, consoante o determinado no n.º 5 do Art.1 do capítulo I.

Obedecendo aos critérios definidos na lei para as áreas que devem ser objeto de delimitação e de um único processo de reconversão urbanística, deverá ser definida a modalidade de reconversão a adotar para cada delimitação, quer por iniciativa municipal, quer por requerimento de qualquer interessado (por iniciativa particular) aquando da delimitação.

Estes critérios permitiram elaborar as cartas de delimitação dos núcleos definidos, permitindo estabelecer que, aquando da delimitação, os proprietários e comproprietários abrangidos pela AUGI têm o dever de reconversão do solo e de legalização das construções integradas em AUGI, devendo conformar os respetivos prédios com o alvará de loteamento ou com o plano de pormenor de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela Câmara Municipal.

A regulamentação apresenta, todavia, a intenção ou a abertura de aplicação de uma metodologia mais completa nos processos de reconversão. Defende-se no seu preâmbulo “(...) uma uniformização de conceitos e metodologias a aplicar no processo de reconversão

---

<sup>27</sup> Ver páginas 52 e 53.

urbanística destas áreas, introduzindo um conjunto de alterações, que podem enquadrar melhor a realidade destas áreas, permitindo às equipas projetistas maior criatividade na adoção de um conjunto de exceções, justificadas pelo objetivo de garantir uma melhor qualidade urbana.”

Estas áreas correspondem designadamente aos “bairros” que surgiram antes e depois de 1951 sem que área de origem espontânea tenha sido alvo de projeto de loteamento com a aprovação pela Câmara Municipal.

O intuito da delimitação dos perímetros urbanos AUGI permite adquirir um vasto conhecimento da realidade territorial destes núcleos, no que respeita à ocupação em termos de dimensão, obter a informação necessária ao seu tratamento com base no levantamento e caracterização do existente, de forma a proceder à sua legalização, como forma de aferir as carências destas zonas, designadamente ao nível dos espaços verdes e para equipamentos, arruamentos, passeios e espaços de estacionamento. Mas é sobretudo ao nível das infraestruturas que se define a prioridade de atuação, considerando que grande parte destes tecidos urbanos não estão abrangidos pelos projetos e realização de obras de urbanização, sendo mais visível ao nível do saneamento público, pelo que fica desde logo identificada a necessidade de atuação ao nível dos espaços públicos em todas estas dimensões, dadas as exigências legais, que resultam da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos pelo regime jurídico aplicável às operações de reconversão urbana que determinam as áreas afetadas ao domínio público com o intuito de melhorar a qualidade de vida das populações.

No caso do Município de Loures, optou-se por uma metodologia de delimitação que recai sobretudo na informação cartográfica existente no registo municipal, com a verificação através da avaliação das Cartas de Levantamento Aerofotogramétrico de Loures datadas de 1976, 1977, 1979 e 1999 e das Cartas Cadastrais da campanha de 1951, o cadastro do IGP. A verificação é feita através da cartografia disponível que não permite afirmar, com rigor, a existência de operações físicas de parcelamento até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro ou anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46.673, de 29 de Novembro de 1965, nem a predominância de ocupação por construções não licenciadas, nesta data, devido ao desfasamento temporal entre os levantamentos feitos pelo município e estes limites legais.

A avaliação de cada uma destas áreas é feita tendo em conta a análise de cada núcleo/polígono, considerando a classificação do solo estabelecida no PDM consagrado em 1994, bem como das condicionantes que impendem sobre estes núcleos, sendo crucial o

cruzamento com a data de inscrição em que a propriedade é adquirida e registada na Conservatória do Registo Predial. É utilizada a metodologia de levantamento de dados e análise de condições constantes na Lei 91/95 para a delimitação, no caso das Certidões da Conservatória e outros dados de propriedade – sempre que haja cópias de certidões ou registos simples das descrições e inscrições para o artigo matricial em processos administrativos, mesmo que o prazo que determina a vigência do documento tenha sido ultrapassado, estes documentos permitem determinar a data de inscrição em que a propriedade foi adquirida, logo, a data em que se dá a divisão da propriedade.

No âmbito do ordenamento do território, as AUGI surgem enquadradas no PDM de Loures como espaço “A recuperar ou a legalizar” e delimitadas como AUGI, em conformidade com a lei nº 91/95 de 2 de Setembro na redação atual. As AUGI estão caracterizadas e definidas no tecido urbano por bairros cujo nome tem origem cadastral.

No caso das construções destinadas à habitação própria participadas na respetiva matriz à data [alínea b) do n.º 1 do art.º 5º] – o procedimento passa pela solicitação direta às Finanças de cópia simples do registo da participação à matriz de construções para determinação da data, solicitação direta aos proprietários, através da Junta de Freguesia ou apresentados pelos interessados em sede de reclamação da deliberação de aprovação da Carta de Delimitação da AUGI.

No âmbito do cumprimento da Lei 91/95, de 2 de setembro, na redação atual [regime jurídico excecional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal], a Câmara Municipal de Loures elaborou a Carta de Delimitações AUGI, aprovada na 10ª Reunião de Câmara, de 6 de março de 1996, que consistiu no levantamento e registo cartográfico de todas as AUGI, de que o município tinha conhecimento. Esta carta foi atualizada em 2004 com as declarações de AUGI e a delimitação de mais 10 áreas AUGI, e foi aprovada na 23ª Reunião de Câmara de 24 de novembro de 2004. Mais recentemente foi elaborada a 4ª Carta de Delimitações das AUGI do Município de Loures, aprovada na 22ª Reunião de Câmara de 9/12/2009 (art.º56-Aº da Lei nº 91/95 de 2/9, na redação vigente, que se encontra atualmente em vigor).

No município de Loures esta situação representa aproximadamente 1/3 da população atualmente residente no município.

### Condições para a delimitação:

#### O conceito de AUGI abrange dois tipos de grupos

Um primeiro grupo onde se incluem os “Prédios ou conjunto de prédios contíguos” que reúnem, cumulativamente, os requisitos definidos e que estejam classificados, nos respetivos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), como “espaço urbano ou urbanizável”

As “operações” tenham ocorrido “até à data da entrada em vigor do Decreto – Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro”.

Não tenham a competente licença de loteamento, “quando legalmente exigida”.

Tenham sido “objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção

Um segundo grupo, onde também se incluem “prédios ou conjuntos de prédios contíguos”, que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

Tenham sido parcelados;

O parcelamento tenha ocorrido em data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de Novembro de 1965;

Sejam “predominantemente ocupados por construções não licenciadas”.

**Figura 4.1 – Esquema de apresentação do projeto de delimitação. Elaboração própria.**

Importa desde logo afirmar que, relativamente ao primeiro critério enunciado, os prédios cujas áreas não estejam classificadas em PMOT como “espaço urbano ou urbanizável” são excluídos do conceito de AUGI. O segundo critério diz respeito aos prédios que não estejam “predominantemente ocupados por construções não licenciadas” estão também excluídos do conceito.

#### **4.2. Estratégia para as AUGI ao nível do PDM**

O PDM é o instrumento de gestão urbanística por excelência que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial de um município e reflete a política municipal de urbanismo e de ordenamento do território, atendendo ao modelo espacial e morfológico do território municipal, determinando os princípios transversais e as diretrizes/normas com as orientações que devem ser utilizadas como base nos processos de desenvolvimento urbano, como forma de atingir os objetivos propostos no programa estratégico.

O PDM é um instrumento de gestão territorial (IGT), de elaboração obrigatória, com uma forte componente estratégica, mas também regulamentar, que vincula as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares e que estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal assente, essencialmente, na classificação do uso do solo. O PDM é uma componente do plano municipal de ordenamento do território, ou seja, um documento regulamentador do planeamento e ordenamento do território de determinado município em Portugal. O PDM é elaborado pela Câmara Municipal e aprovado pela Assembleia Municipal.

Neste documento está definida a organização municipal do território, onde se estabelece a referenciação espacial dos usos e atividades do solo municipal através da definição de classes e categorias relativas ao espaço, identificando as redes urbanas, viária, de transportes e de equipamentos, de captação, os sistemas de telecomunicações, tratamento e abastecimento de água entre outras.

No conjunto dos diversos IGT e em articulação com os restantes IGT, o PDM contribui para dar corpo ao sistema de gestão territorial, no qual assenta a política de Ordenamento do Território. No conjunto dos IGT constitui-se como um instrumento de planeamento territorial, destacando-se pela natureza estratégica e também regulamentar que vincula administração

pública e particulares, estabelecendo o modelo de estrutura espacial do território municipal que assenta, essencialmente, na classificação do uso do solo.

De acordo com o diploma que estabelece o regime jurídico dos IGT - Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro com as sucessivas alterações, 2.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 53/2000, de 07/04), 3.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 310/2003, de 10/12), 4.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 58/2005, de 29/12), 5.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 56/2007, de 31/08), 6.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 316/2007, de 19/09), 7.<sup>a</sup> Versão (DL. n.º 104/2007, de 06/11) - 8 Versão (DL. n.º 46/2009, de 20/02), 9 Versão (DL. n.º 181/2009, de 07/08), 10 Versão (DL. n.º 2/2011, de 06/01)<sup>28</sup>.

O PDM de Loures é constituído pelos seguintes cinco elementos fundamentais:

1. Regulamento - estabelece os princípios, normas e mecanismos reguladores das ações de intervenção e utilização do território;
2. Planta de Ordenamento - modelo de estrutura espacial do território municipal, de acordo com a classificação e a qualificação dos solos e as unidades operativas de planeamento e gestão definidas;
3. Planta de Condicionantes - Identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor;
4. Planta da RAN – Delimita as áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional;
5. Planta da REN – Delimitam as áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional.

Em termos de gestão administrativa, o concelho está dividido consoante a estratégia do PDM de Loures, com base no disposto do art. 200º do RPDM (Regulamento do Plano Diretor Municipal), em 5 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e 24 Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG).

A divisão territorial em 5 UOPG regulamentadas no PDM de Loures na sua revisão mais recente, datada de Maio de 2015, abrange a totalidade do território do concelho e procura dar resposta às preocupações estratégicas de desenvolvimento municipal para estas áreas. Trata-se

---

<sup>28</sup> O PDM de Loures foi elaborado apenas com base no Decreto - Lei n.º 380 de 1999 de 22 de Setembro na redação vigente, considerando que este diploma atualmente foi revogado pelo Decreto – Lei n.º 80 de 2015, de 14 de Maio, mas ao qual o PDM de Loures não obedeceu atendendo que o seu processo de revisão foi efetuado anteriormente à sua entrada em vigor.



de um mecanismo que permite aplicar estratégias municipais para os 5 territórios, apresentando características comuns que ditaram esta divisão e, de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures (RPDML) estão divididas da seguinte forma [ver figura 4.2]:

- UOPG A – Norte
- UOPG B – Várzea e Costeiras
- UOPG C – Loures
- UOPG D – Eixo Logístico
- UOPG E – Oriental

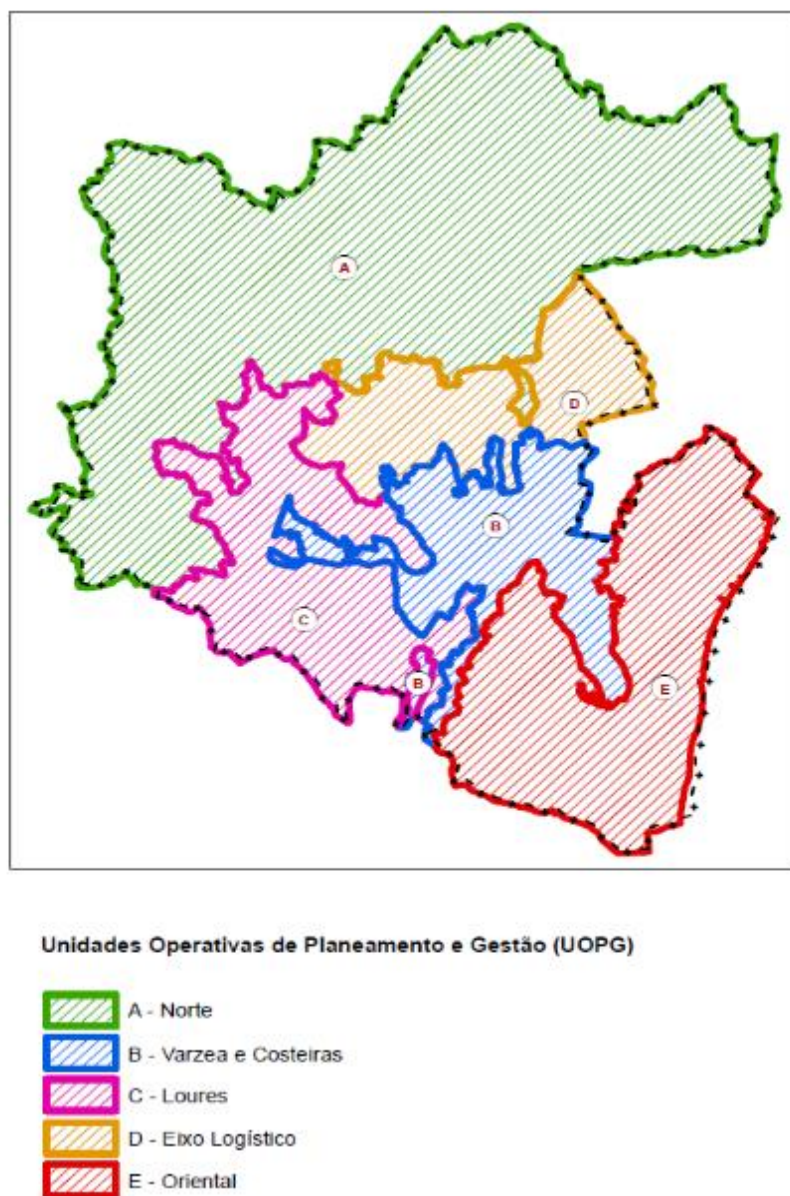
A **UOPG A** corresponde à zona norte do município, sendo o território de cariz mais rural no município, predominando espaços agrícolas e florestais com fortes faixas da população ativa ligada ao sector agrícola. Esta unidade é composta pela parte ocidental da freguesia de Loures, uma faixa a norte das freguesias de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal e a totalidade das freguesias de Lousa, Fanhões e Bucelas. O objetivo principal preconizado no seu regulamento, e espelhado em nove objetivos estratégicos, passa pela concretização da Rede Ecológica Metropolitana, mediante a conciliação da vocação ambiental e dos valores patrimoniais identificados, considerando as respetivas atividades económicas de produção agrícola e florestal onde deverão ser promovidos sistemas e práticas agrícolas e florestais multifuncionais, fundados em princípios de uso e gestão sustentável, designadamente na conservação dos recursos naturais e da biodiversidade, a par do desenvolvimento turístico e económico e do incentivo à fixação da população.

A **UOPG B** corresponde à Várzea de Loures e suas costeiras, abrangendo a planície aluvial do rio Trancão, a confluência deste com os seus principais afluentes e costeiras (vertentes contíguas à Várzea de Loures a Sul e Nascente) e o seu objetivo geral passa pela criação do Parque Agrário da Várzea e Costeiras de Loures (PAVCL), entendido como um parque de importância supramunicipal, de mediação entre o rural e o urbano, diferenciador do território relativamente a toda a AML, valorizando a várzea de Loures enquanto entidade central, de identidade e coesão concelhia. O território da várzea de Loures pode, neste sentido, constituir um elemento diferencial de Loures com território urbano em confluência com a sua índole mais rural, enraizada a Norte e pode configurar um espaço de lazer e recreio, salvaguardando a preservação dos elementos naturais que se difundem e constituem um elemento de identidade e regenerador da coesão entre o espaço urbano e rural, atualmente dissociados.

A **UOPG C** que corresponde à cidade de Loures e a sua envolvente que integra os perímetros urbanos que mantêm uma relação funcional com a cidade de Loures, sendo estes Frielas, Pinheiro de Loures, Moninhos, Tojalinho, Murteira, Mato Antão e Casal da Serra. O objetivo geral e agregador destes perímetros urbanos mais dependentes da cidade, conforme o seu regulamento, passa pela consolidação da cidade de Loures enquanto entidade alargada que criando uma unidade territorial polarizadora e competitiva a nível regional, valorizada através da concretização integrada de equipamentos estruturantes, de novos espaços de atividades económicas, de habitação qualificada e de uma estrutura ecológica contínua que promova a articulação das várias centralidades existentes e propostas.

A **UOPG D**, que corresponde ao eixo logístico do concelho, tem como ponto central e motivador das dinâmicas existentes na área correspondente, o Mercado Abastecedor da Região de Lisboa (MARL), que abrange os perímetros de atividades económicas e os perímetros urbanos dos Tojais, Pintéus, Zambujeiro, A-das-Lebres, Manjoeira e São Roque. Nesta UOPG predominam as atividades industrial e logística. Esta área deve salvaguardar a estratégia relacional com os pequenos perímetros urbanos que têm vindo a desenvolver-se ao longo das vias de circulação principal, pelo que objetivo estratégico principal para esta UOPG pede a consolidação do polo de logística e de indústria e terciário dos Tojais, através do desenvolvimento urbano suportado essencialmente em princípios de compactação, reestruturação e programação das atividades económicas estruturantes como motores de desenvolvimento, associada ao fortalecimento da rede de transportes e circulação, reforçando as aglomerações urbanas de estruturação local, Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal.

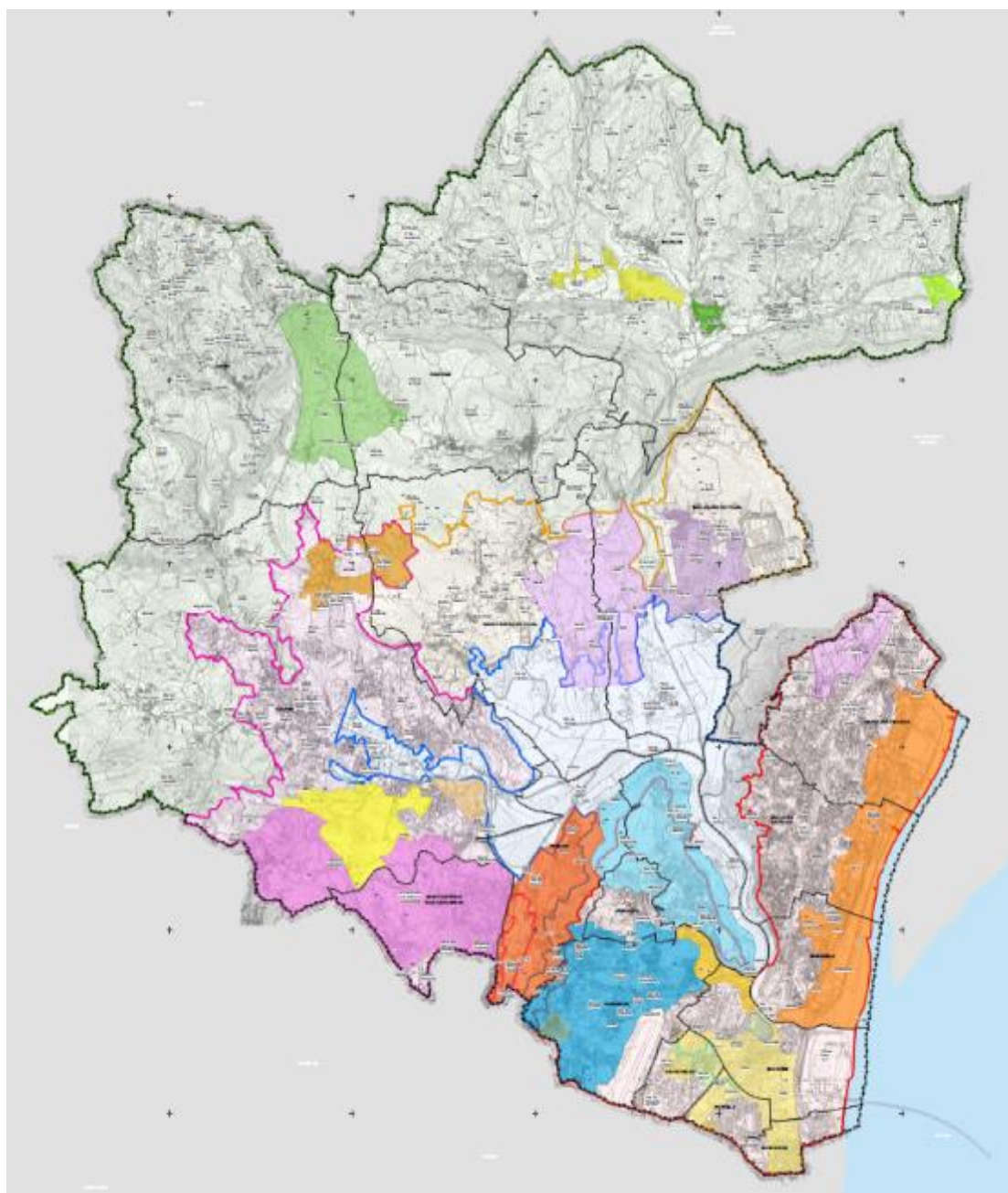
A **UOPG E** corresponde à zona oriental do concelho e é composta pelo perímetro urbano de Sacavém, estendendo-se do núcleo central de Sacavém para norte ao longo do Tejo e da A1 até ao município de Vila Franca de Xira, e integrando ainda os perímetros urbanos de Camarate, Apelação e Unhos. O objetivo geral para esta área, com características marcadamente urbanizadas pela influência que a proximidade à capital lhe confere, passa pela consolidação da cidade de Sacavém enquanto centralidade estruturadora do eixo Sacavém -Vila Franca de Xira e da parte oriental do município de Loures, através do reequilíbrio da ocupação no seu interior e nos aglomerados envolventes, da supressão de carências sócio urbanísticas, da consolidação dos perímetros urbanos e do reforço da identidade local.



**Figura 4. 2 - Planta estratégica das UOPG do concelho de Loures**

**Fonte:** Relatório de fundamentação do PDM-CML

Na intenção de oferecer resolução e especial atenção às problemáticas estruturantes de territórios locais e aos projetos de estruturação municipal, surge a figura das SUOPG (Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão), inscritas nas respetivas UOPG, que devem proceder à execução dos projetos referentes a cada uma das SUOPG identificadas [figuras 4.3 e 4.4].

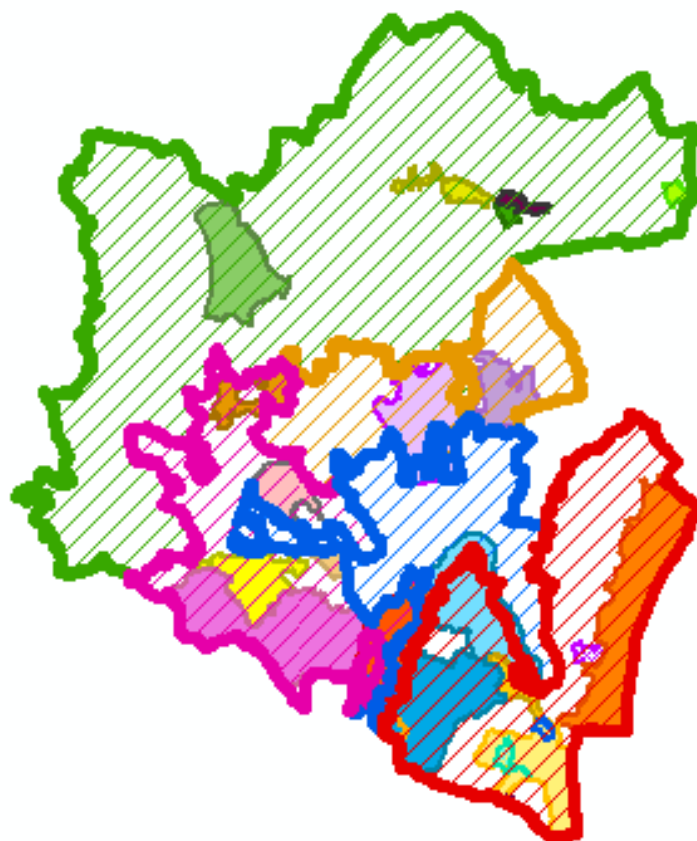


Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

1 - Bucelas	11 - Ameiro
2 - Freixial	12 - Unhos
3 - Cabeço da Rosa	13 - Camarate
4 - Tocadelos	14 - Fetais
5 - Murteira / Mato Antão / Casal da Serra	15 - Prior Velho / Quinta da Serra
6 - Zona Nascente Loures	16 - Sacavém / Prior Velho / Moscav
7 - Quinta do Correio Mor	17 - Ribeira da Apelação
8 - Santo António dos Cavaleiros	18 - Quartel de Sacavém
9 - Frielas	19 - Plataforma Ribeirinha
10 - Tojaís	20 - Monjões

**Figura 4.3 – Carta das SUOPG do concelho de Loures**

Fonte: Relatório de fundamentação do PDM -CML



**Figura 4.4 - SUOPG do concelho de Loures**

**Fonte:** Relatório de fundamentação do PDM-CML

Desta forma, conforme as figura 4.3e 4.4, as UOPG dividem-se nas seguintes SUOPG:

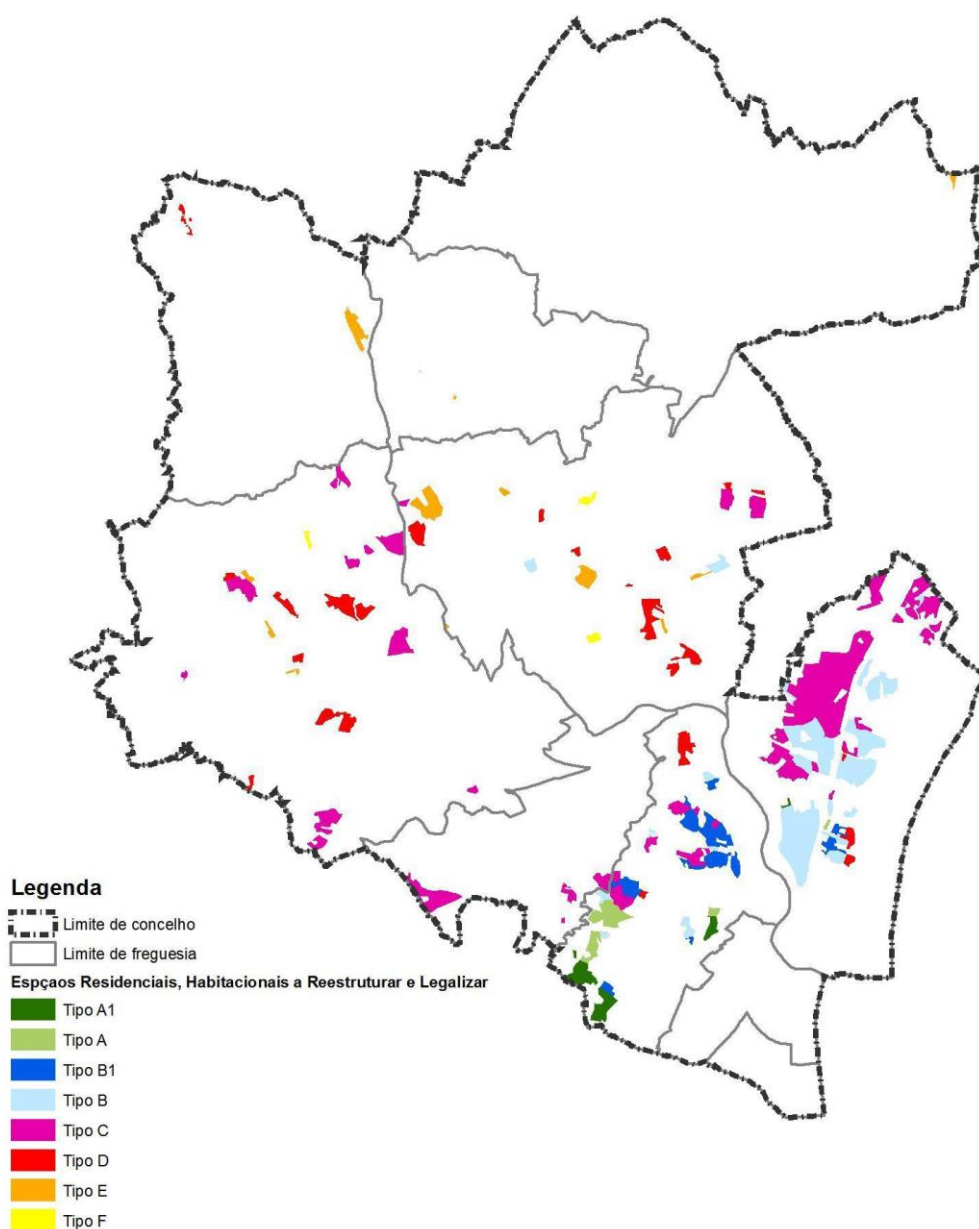
- **UOPG A** – Norte abrange a SUOPG 01 - Núcleo Antigo de Bucelas; SUOPG 02 - Área a Norte de Bucelas; SUOPG 03 - Freixial; SUOPG 04 - Cabeço da Rosa e a SUOPG 05 – Tocadelos;
- **UOPG B** – Várzea e Costeiras abrange: a SUOPG 11 - Frielas; a SUOPG 12 - Tojais; a SUOPG 14 - Unhos e a SUOPG 15 - Camarate.
- **UOPG C** – Loures, tem inscritas no seu território as SUOPG 06 - Murteira/Mato Antão/Casal da Serra; a SUOPG 07 - Polo de Atividades Económicas de Sete Casas; a SUOPG 08 - Zona Nascente de Loures; a SUOPG 09 - Quinta do Correio-Mor e a SUOPG 10 - Santo António dos Cavaleiros.

- **UOPG D** – Eixo Logístico contempla apenas duas SUOPG, são elas: SUOPG 12 - Tojais e a SUOPG 13 - Arneiro.
- **UOPG E** – Oriental, que é aquela que agrega o maior número de SUOPG no seu território: a SUOPG 14 – Unhos; a SUOPG 15 - Camarate; a SUOPG 16 - Fetais; a SUOPG 17 - Prior Velho/Quinta da Serra; a SUOPG 18 - Sacavém/Prior Velho/Moscavide; a SUOPG 19 - Quinta da Vitória; a SUOPG 20 - Ribeira da Apelação; a SUOPG 21 - Quartel de Sacavém; a SUOPG 22 - Plataforma Ribeirinha; a SUOPG 23 - Quinta dos Remédios e a SUOPG 24 - Ampliação do Parque Urbano de Stª Iria (PUSIA).

A dimensão estratégica do modelo territorial definido para as áreas AUGI assenta na transformação do uso do solo atendendo às características cadastrais de génese rural do território que hoje, face à realidade existente, apresenta em vez disso características urbanas dada a sua densidade. Como referido, as AUGI estão contempladas nas “Áreas a Reestruturar e Legalizar”, pelo que obedecem aos critérios ao nível dos parâmetros urbanísticos atribuídos de acordo com a estratégia para estas áreas, após avaliação decorrente da apreciação conjunta da Direção de Projeto do PDM e da DPAUGI/EMAUGI, tendo sido integradas na 4ª Carta de Delimitações das AUGI do Município de Loures (2009). Em termos de área total AUGI foram identificados 80.9460 ha, representando 4,7% de reclassificação do solo.

É objetivo do PDM promover a reconversão urbanística destas áreas, através da criação de infraestruturas, da criação de espaços de equipamentos e espaços verdes, bem como da definição das condições para a legalização das edificações, de acordo com o regime jurídico aplicável, nomeadamente para a reconversão das AUGI.





**Figura 4.5 - Planta de localização das AUGI**

**Fonte:** Relatório de fundamentação do PDM - CML

Neste sentido, apresentamos em seguida as dimensões mais relevantes do PDM para as AUGI.

#### **Quadro do Regime de Edificabilidade**

Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, são estabelecidos os parâmetros urbanísticos para as operações de loteamento definidos conforme apresentado no quadro seguinte:

<b>Tipo</b>	<b>Índice de edificabilidade máximo</b>	<b>N.º máximo de pisos acima da cota de soleira</b>
<b>A1</b>	2	6
<b>A</b>	1,50	8
<b>B1</b>	1,25	6
<b>B</b>	1	6
<b>C</b>	0,80	4
<b>D</b>	0,60	4
<b>E</b>	0,45	2
<b>F</b>	0,30	2

#### **Quadro 4.1 - Regime de Edificabilidade**

**Fonte:** Regulamento do PDM -CML

Nas operações de loteamento e de reconversão das AUGI, às quais estão atribuídos os tipos A1, A, B1 e B, definidos no quadro 4.1, a solução preconizada deve ser justificada do ponto de vista do desenho urbano, da sua correta integração, da sua contribuição para a valorização urbanística da área e dos requisitos para a reconversão estabelecidos em quadro legal específico.

Estas áreas correspondem ao universo AUGI, predominantemente habitacional, delimitadas nos termos definidos pela Lei 91/95, na sua redação atual, mas incluem, ainda outras que, embora não delimitadas como AUGI, venham a sê-lo, por se enquadrarem nos termos definidos pelos números 2 e 3 do artigo 1º da mesma lei, nomeadamente pela classificação como “espaços urbanos ou urbanizáveis”, consignada pela revisão do PDM (aprovada em 2015).

Por outro lado, consideraram-se ainda todas as áreas que, independentemente de já terem título de reconversão emitido são de génese ilegal, pois reconhece-se que são territórios que necessitam de intervenções ao nível da qualificação e valorização tanto ao nível de infraestruturas, como na cobertura de equipamentos e na concretização de espaços verdes, assim como na promoção de centralidades.

Por estes motivos, os objetivos definidos no PDM para estas áreas são a sua reconversão através de Unidade de Execução (na ausência de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor), limitada por parametrização que estabelece a densidade máxima, o índice



de edificabilidade máximo e o número máximo de pisos consoante o território onde se inserem, a morfologia e tipologia do tecido urbano.

### **Caracterização dos parâmetros urbanísticos das AUGI**

Considerando a necessidade de identificação dos parâmetros urbanísticos que caracterizavam as AUGI, nomeadamente das áreas que se encontram com a sua reconversão inviabilizada por apresentarem parâmetros urbanísticos superiores aos máximos permitidos pelo PDM, tomaram-se como base de avaliação os dados disponíveis nos serviços municipais, muito embora estes apresentem estados de fiabilidade distintos, em função da estabilização da situação processual específica de cada AUGI.

Com esta avaliação, focalizada em cada uma das AUGI, foi definida uma tabela que integra em escalões (identificados como TIPO), o índice de edificabilidade máximo, a densidade habitacional máxima e o número máximo de pisos de cada AUGI, informação que deu origem a uma “Carta de escalões urbanísticos propostos para as AUGI”, que permitiu introduzir ajustamentos em face da alteração de conceitos, decorrente da introdução do Decreto Regulamentar 9/2009, que a revisão do PDM veio posteriormente a integrar.

Esta variação dos parâmetros relativamente ao PDM em vigor, nem sempre traduz um aumento da edificabilidade, mas antes, um ajuste aos novos conceitos, tendo em conta que estes são limites máximos cuja aplicação deve sempre considerar o tecido pré-existente e todas as normas técnico-regulamentares aplicáveis, nomeadamente os regulamentos municipais e as condições mínimas de habitabilidade (art. 46º, Lei nº 91/95, conforme definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril).

Adicionalmente, estes parâmetros observam o âmbito e quadro legal específico em que se inserem as AUGI, nomeadamente a norma que, como regime excecional, preside à condução dos processos de reconversão urbanística e visa o desenvolvimento destes procedimentos através de uma atuação municipal mais adequada, como a alteração ao PMOT na adequação de parâmetros urbanísticos, tipologias de ocupação, infraestruturas e espaços verdes de utilização coletiva e equipamento (art.º6º da Lei 91/95 de 2/9 na redação vigente).

Para as áreas AUGI com alvarás de loteamento emitidos, a proposta de parâmetros visa, para além da adequação aos novos conceitos, não retirar a capacidade para resolução de situações aferíveis, nomeadamente, discrepâncias resultantes da transição de escala da Planta de Ordenamento integrante do alvará para o projeto de construção individual, assim como situações que decorram da transformação destas áreas onde é desejável a sua ocorrência como forma de procurar melhorar a qualidade urbana.

Para as áreas com estudos de reconversão em curso ou já estabilizados, consideraram-se os parâmetros urbanísticos propostos nos projetos de reconversão em curso com adequação aos conceitos estabilizados nesta revisão do PDM, pelas razões mencionadas anteriormente.

Relativamente às áreas para as quais os processos de reconversão se encontrem inativos, e apresentem falta de dados nos projetos de reconversão ou falta de fiabilidade dos dados disponíveis ou, eventualmente, não haja qualquer estudo sobre a AUGI, os parâmetros são aferidos com base no conhecimento do território, por parte dos técnicos que efetuam a sua gestão, em comparação com áreas análogas procurando coerência urbana com a envolvente próxima, e com apoio nos instrumentos de gestão em elaboração pela Divisão de Planeamento Urbano.

#### **4.3. RMAUGI – Regulamento Municipal das Áreas Urbanas de Génese Ilegal<sup>29</sup>**

O Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI), surge em 2004 e foi alterado em 2011 conforme publicação em *Diário da República*, 2ª Série – n.º 213 – 7 de Novembro [n.º 593/2011], no seguimento de novas adaptações ao RJUE e RMEU, surgindo da identificação da necessidade de criar um regulamento indispensável à elaboração de um instrumento de intervenção à escala do planeamento urbano ao nível dos instrumentos de gestão do território AUGI que permita uma operacionalização funcional e eficaz da gestão urbanística, aplicável em todas AUGI do município de Loures, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

O regulamento estabelece os princípios e procedimentos para a instrução, apreciação e aprovação de processos de reconversão urbanística e a legalização em AUGI, definidas nos termos e para os efeitos previstos na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

O RMAUGI define e regulamenta os critérios para a legalização, assegurando a conjugação da regulamentação urbanística plasmada nos diversos diplomas inerentes às operações de reconversão/legalização, adequando-se e complementando as normas gerais de regulamentação urbanística específica designadamente o PDM, o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) e o Regulamento Municipal de Edificação e da Urbanização (RMEU) para as áreas alvo de intervenção.

O RMAUGI define ainda os conceitos expressos para as áreas delimitadas como AUGI com as características específicas, estipulando as orientações de referência para apreciação das pretensões urbanística e assegurando o cumprimento dos parâmetros urbanístico que emanam do PDM, em função da classificação dos diversos espaços, considerando os índices atribuídos a cada operação consoante o seu enquadramento. Neste sentido, visa assegurar a uniformização de conceitos e metodologias a aplicar no processo de reconversão urbanística destas áreas, introduzindo um conjunto de alterações que podem enquadrar melhor a realidade destas áreas, permitindo às equipas projetistas maior criatividade na adoção de um conjunto de exceções, justificadas pelo objetivo de garantir uma melhor qualidade urbana.

Atendendo, ainda à necessidade de garantir a eficácia da atuação municipal no domínio da reconversão das AUGI, o RMAUGI garante uma melhor gestão urbanística tendo em vista o objetivo máximo da melhoria da qualidade de vida das populações, minimizando os impactos da falta de ordenamento, pautando-se pela integração das AUGI na malha urbana para garantir uma uniformização sustentada para a construção da metrópole da AML.

---

<sup>29</sup> Ver texto do RMAUGI em anexo.

Por este motivo, há a salientar três aspetos fundamentais neste regulamento:

a) A figura do licenciamento condicionado, mencionado no art.º 19 do capítulo IV secção I, contemplado na Lei 91/95 de 02 Setembro, que permite apenas o licenciamento de novas construções para os lotes vagos, desde que o estudo urbanístico (projeto de loteamento) tenha sido aprovado em assembleia de proprietários, permitindo a aprovação das licenças condicionadas às obras de edificação, desde que o projeto de reconversão esteja em conformidade com o PDM e demais legislação aplicável; esteja estabilizado; e desde que exista um parecer técnico favorável dos serviços municipais de Loures que permita este tipo de operações até à emissão do alvará de loteamento a título definitivo. Esta figura permite que os bairros tenham alguma dinâmica favorável ao seu desenvolvimento, não permitindo que fiquem estagnados e reféns da emissão do título de reconversão.

b) A fórmula de cálculo para as áreas de cedência ao domínio público para equipamentos e espaços verdes de utilização pública, com base na aplicação do previsto no disposto na alínea a) do n.º do artigo II da secção II, que determina que a fórmula a aplicar para apurar as áreas totais a ceder consiste na multiplicação de equivalência de 50m<sup>2</sup> por cada fogo existente em cada lote, no total da operação de loteamento, representado nos quadros de caracterização do loteamento.

c) A determinação do montante das comparticipações nos custos das operações urbanísticas e a análise da viabilidade económica da operação, no que respeita à quantificação dos respetivos encargos inerentes às obras de urbanização, de acordo com o artigo.º 58 da secção III do capítulo VI. A liquidação da comparticipação pode ser feita no caso individual, por prestações trimestrais acordadas com a Câmara no prazo máximo de quatro anos, o que demonstra a vontade do município em garantir a agilização do processo.

Em suma, pretende-se que este seja um instrumento orientador na produção dos projetos de loteamento, baseado numa visão de que a reconversão não se configura à mera ação de legalização, não devendo, assim, servir como simples elemento acessório ao alvará de licença administrativa de loteamento, nem mesmo para colmatar eventuais erros e omissões da proposta contida no projeto de reconversão, surgindo antes como uma ferramenta para a construção de soluções e não como uma solução em si mesma.



(CAC), ficando estabelecidas as formas e os prazos para gestão do processo, através da constituição de órgãos próprios internos à AUGI, compostos pelos interessados na reconversão.

No âmbito do enquadramento legal específico das AUGI, ficam definidas as medidas preventivas para evitar a constituição e surgimento de novas intervenções urbanísticas de carácter clandestino, no que se refere às operações de expansão dos loteamentos e construções novas dentro dos loteamentos, reforçando o papel interativo dos municípios de supervisão e fiscalização, podendo atuar com processos de contraordenação de ordem jurídica, que desencadeiam o processo que permite embargar construções e ordenar a sua demolição, assim como de novos mecanismos de viabilização da reconversão urbanística e de manutenção de construções existentes que garantam, pela via do projeto urbanístico, o cumprimento das normas legais.

Como vimos no ponto 4.1, as AUGI surgem enquadradas no PDM de Loures como espaço “A recuperar ou a legalizar”, delimitadas em conformidade com a lei nº 91/95 de 2 de Setembro na redação atual e estão caracterizadas e definidas no tecido urbano por bairros cujo nome tem origem cadastral. A figura da reconversão urbanística ganha força e visa garantir o enquadramento e inclusão destes tecidos urbanos na estrutura da malha urbana existente, garantindo o cumprimento das normas legais e a sua posterior legalização, em particular das AUGI que apresentam situações de conflito com os atuais instrumentos de gestão do território, promovendo ações para a consolidação do conhecimento desta realidade, de forma a desenvolver uma programação que contribua para a sua intervenção.

O processo de reconversão urbanística das áreas delimitadas como AUGI surge associado ao critério adotado para o processo de delimitação, que decorre ao abrigo do disposto no n.º 4 do Art.º 1 do Capítulo I da Lei 91/95 de 02 de Setembro, que estipula que deverá ficar fixado qual a modalidade de reconversão para cada perímetro urbano delimitado como AUGI.

A modalidade de reconversão é organizada nos termos da lei e adequada apenas a um único processo de reconversão urbanística, que resulta de uma operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários, ou como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respetiva Câmara.

**O processo de reconversão urbanística tem duas modalidades: Reconversão de Iniciativa Particular (RIP) e Reconversão de Iniciativa Municipal (RIM).**

**No caso da reconversão de iniciativa particular (RIP),** a atribuição da competência da gestão fica a cargo da Administração Conjunta do bairro, aprovada em assembleia de

proprietários ou comproprietários, nos termos do n.º 1 do artigo 4 do capítulo II, conjugado com o n.º 3 do art.º 8 do capítulo III. O processo é iniciado quando é efetuado um pedido através do projeto de loteamento com as peças desenhadas e escritas, bem como a comparticipação dos custos das obras de urbanização necessárias à instrução do pedido, de acordo com o estipulado no RMAUGI. Os serviços municipais ficam responsáveis pelo acompanhamento e supervisão do processo, de forma a garantir de modo sustentado a emissão do alvará de loteamento.

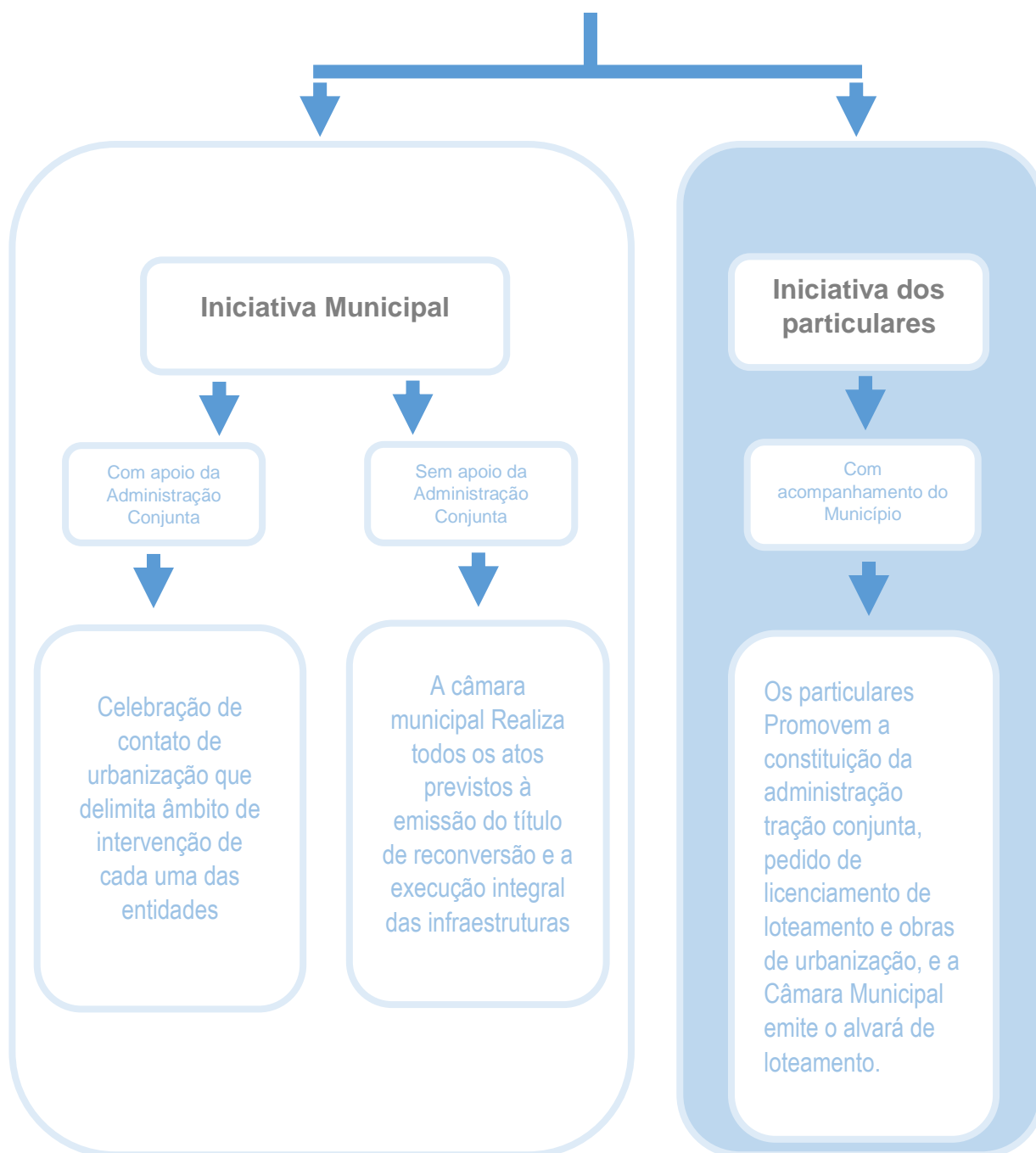
**No caso da Reconversão de Iniciativa Municipal (RIM)**, o Município determina a necessidade de intervenção e assume uma responsabilidade mais inclusiva, de acordo com a estratégia definida para as AUGI, através da adoção do modelo mais adequado ao instrumento de gestão do território, um Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou simplesmente Projeto de Loteamento, definindo a solução urbanística a preconizar para as áreas de intervenção, ao nível do planeamento urbano e espaço público, através do uso dos solos e dos índices de construção.

Em ambos os casos, o processo deve assegurar os pontos gerais que são transversais à operação urbanística:

- a) Desenvolvimento da proposta: Projeto de desenho urbano, consoante o instrumento de gestão urbanística adotado, de forma a garantir o cumprimento dos parâmetros urbanísticos de modo sustentado;
- b) Regularização da situação cadastral em termos registrais de toda área, constituída por parcelas desanexadas e omissas, urbanas e rústicas;
- c) Salvaguardada utilização de solo para habitação própria permanente, espaços de utilização pública;
- d) Criação de condições com vista ao licenciamento das construções existentes, com a possibilidade de serem considerados os antecedentes, e aprovação do regulamento da operação urbanística que garanta o cumprimento de todos os parâmetros urbanísticos.

## Processo de Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

(LEI 91/95 DE 02 DE SETEMBRO)



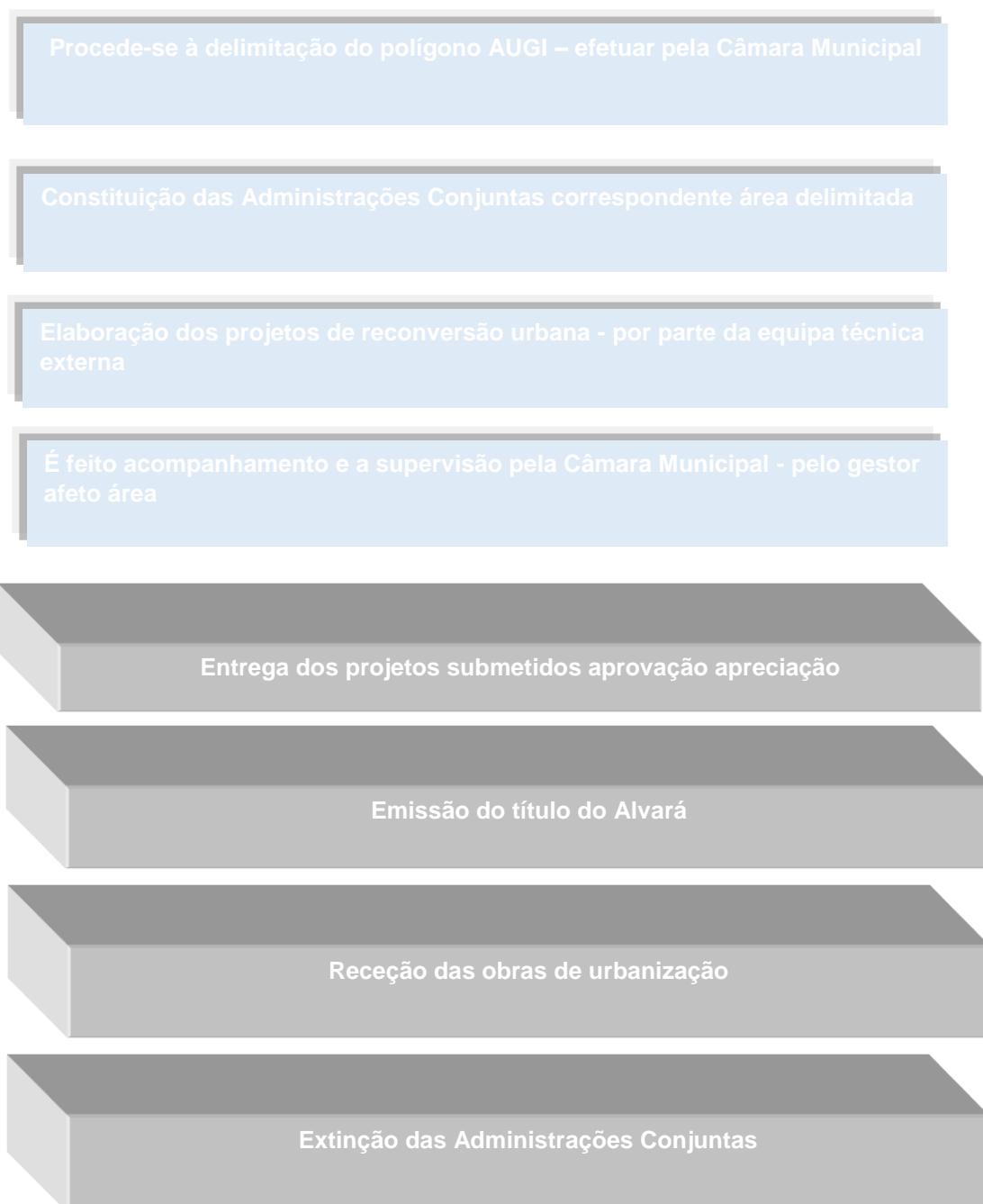
**Figura 4.7 - Organograma do processo de reconversão.**

**Fonte:** Elaboração própria.



Os proprietários têm-se organizado para elaborar planos para as suas AUGI ou para a legalização de loteamentos, constituindo-se em Associação ou Comissão que os representa. Contudo, o objetivo primordial da sua organização é a legalização da sua habitação, mais do que a oportunidade de qualificação do seu bairro, pelo que a qualificação do espaço público é menos valorizada pelos próprios habitantes, estando em causa, por vezes, carências básicas ao nível de iluminação e de ventilação.

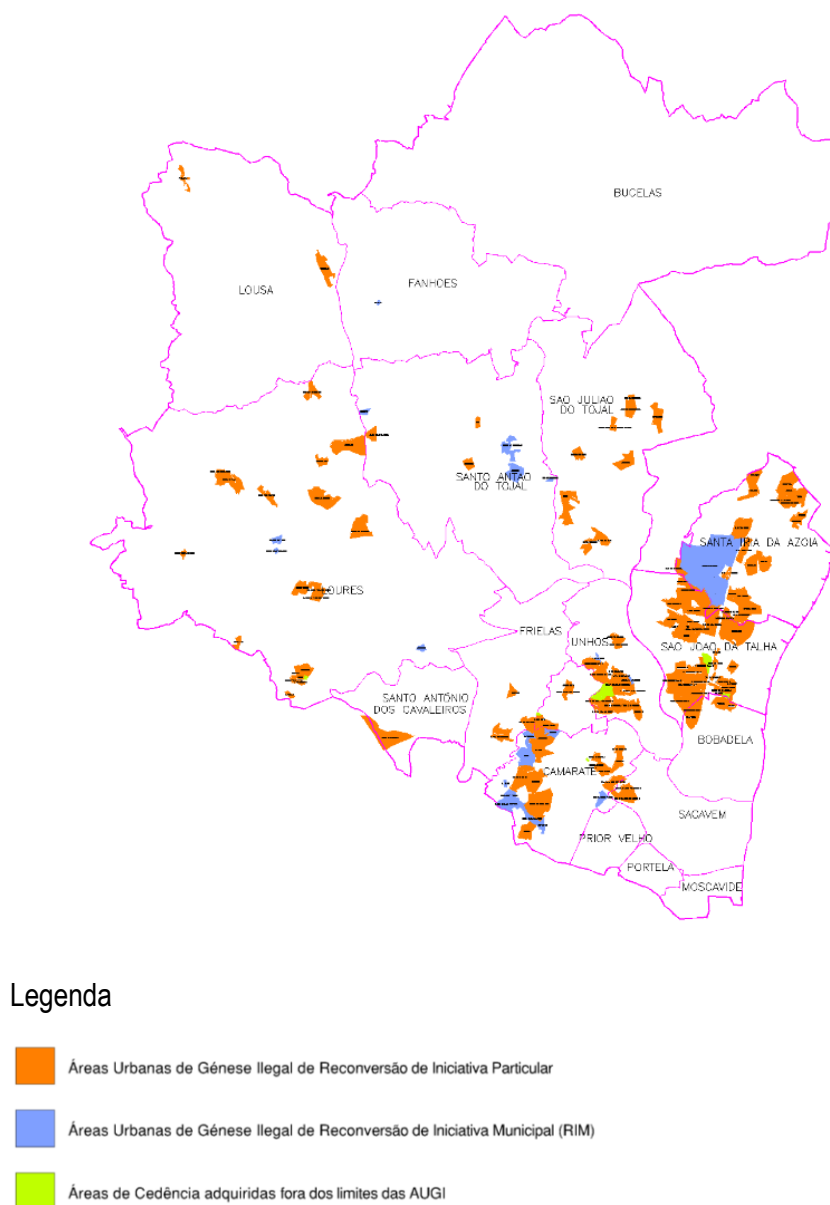
Quando o processo de reconversão é de iniciativa particular, segue as seguintes fases:



**Figura 4.8 – As fases do processo de reconversão de iniciativa particular.**

**Fonte:** Elaboração própria.

No que respeita às AUGI em Loures, como já referido no capítulo 3, existem 133 núcleos delimitados, dos quais 118 na modalidade de reconversão por iniciativa particular, e 15 por iniciativa municipal, sendo que, até 2015, já foram emitidos 56 alvarás de legalização [Figura 4.9].



**Figura 4.9 – Planta da delimitação das AUGI com a modalidade de reconversão**

**Fonte:** CML

A Reconversão de Iniciativa Municipal (RIM) corresponde a 165,88ha, representando 19% do universo AUGI. Já a Reconversão de Iniciativa Particular (RIP), correspondendo a 726,06ha, representa 81% do total das áreas delimitadas como AUGI, totalizando uma área de 891.94ha.

Os dados apresentados permitem-nos enquadrar a realidade do município de Loures à escala da AML. De entre outras conclusões, regista-se o facto de Loures apresentar das maiores manchas AUGI, representado, em área, 10% do fenómeno à escala da AML, sendo que, em termos populacionais, o município de Loures é aquele que apresenta o maior número de habitantes a residir em AUGI.

Por este motivo, a CML assumiu a gestão das áreas estipuladas de forma contribuir para o melhoramento dos procedimentos que enquadrem a diversidade desta realidade urbanística, e procura acompanhar de modo particular a reconversão de iniciativa dos proprietários e comproprietários, tendo desenvolvido ações que garantam o cumprimento dos projetos e as boas regras de construção, com o objetivo de criar as condições necessárias para que esta apreciação seja passível de qualificação e legalização, de modo sustentado.

Como forma de estabelecer uma relação entre os instrumentos de gestão do território existentes, nomeadamente o PDM, houve a necessidade de criar um instrumento de planeamento e gestão territorial que permitisse fazer articulação com o PDM e as de acordo com as estratégias delineadas para estas áreas, âmbito em que surgiu o Regulamento Municipal Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI).

Importa ainda esclarecer que, aquando da delimitação das AUGI no concelho de Loures, a 6 de março de 1996, a modalidade de reconversão adotada foi de iniciativa dos proprietários, em harmonia com a tradição de intervenção nestes bairros, cujos primeiros processos de reconversão, iniciados já na década de 80, eram da responsabilidade das associações e comissões de moradores e proprietários. Por este motivo, apresenta-se abaixo um esquema apresentado as vantagens e desvantagens desta modalidade de reconversão [figura 4.10].

### **VANTAGENS**

- Envolvimento e participação pública dos proprietários e comproprietários
- Obter o conhecimento aprofundado das áreas delimitadas como AUGI
- Permitir o controlo da área intervencionada/supervisão/fiscalização

### **DESVANTAGENS**

- Desgaste da capacidade de liderança das CAC e desmobilização dos proprietários
- Menor intervenção do município na solução urbanística dos projetos de reconversão ao nível das RIP
- Situação económicas dos proprietários com reflexos na gestão financeira das CAC

### **FATORES QUE AFETAM A RECONVERSÃO DE INICIATIVA PARTICULAR**

- Maior complexidade dos problemas de índole Urbanística
- Desgaste da capacidade de liderança das CAC
- Aumento da vulnerabilidade económica
- Envelhecimento da população
- Desmobilização dos proprietários

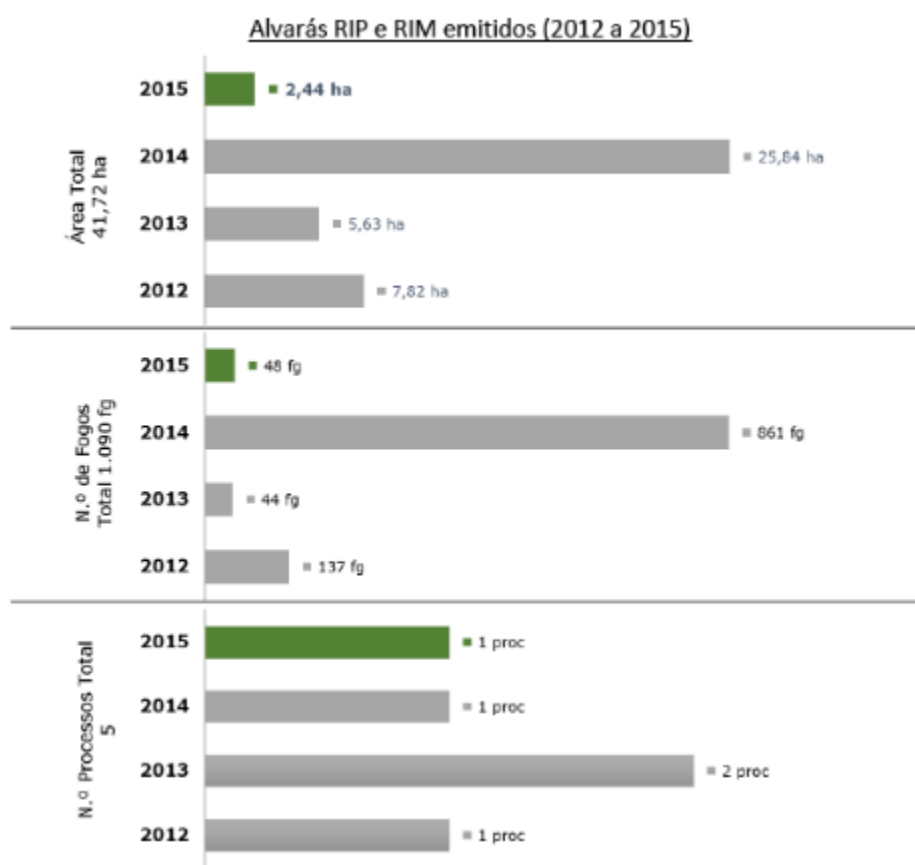
**Figura 4.10 – Vantagens e desvantagens da RIP.**

Elaboração própria.

O objetivo do município, cujo cumprimento é assegurado pela EMAUGI, é garantir a Reversão de Iniciativa Municipal (RIM), e promover de modo particular a Reversão de Iniciativa Particular (RIP), desenvolvendo ações que garantam um patamar mais elevado de desenvolvimento e que assegurem a conclusão do procedimento com a emissão do respetivo alvará de licença de loteamento, bem como assegurar o acompanhamento das obras de

urbanização nos bairros, garantindo o cumprimento dos projetos e das boas regras de construção, visando a qualificação do espaço público e assegurar a apreciação das pretensões particulares, criando condições para que esta apreciação seja possível num número cada vez maior de AUGI.

Esta metodologia apresenta como resultados, para o período de 2012 a 2015, um total de 5 alvarás emitidos como se demonstra no gráfico da figura 4.6, fruto de um trabalho árduo levado a cabo por toda equipa técnica da EMAUGI, que gere todas estas áreas com um postura participativa em interação com a CAC e as respetivas equipas técnicas para que, em conjunto, se consiga atingir os objetos comuns, mais concretamente a conclusão do processo de reconversão com a emissão do título de alvará de loteamento que, para muitos dos moradores destas áreas, representam anos de dedicação para ter uma habitação legalizada, atendendo à verdadeira complexidade destes processo e os seus múltiplos constrangimentos.



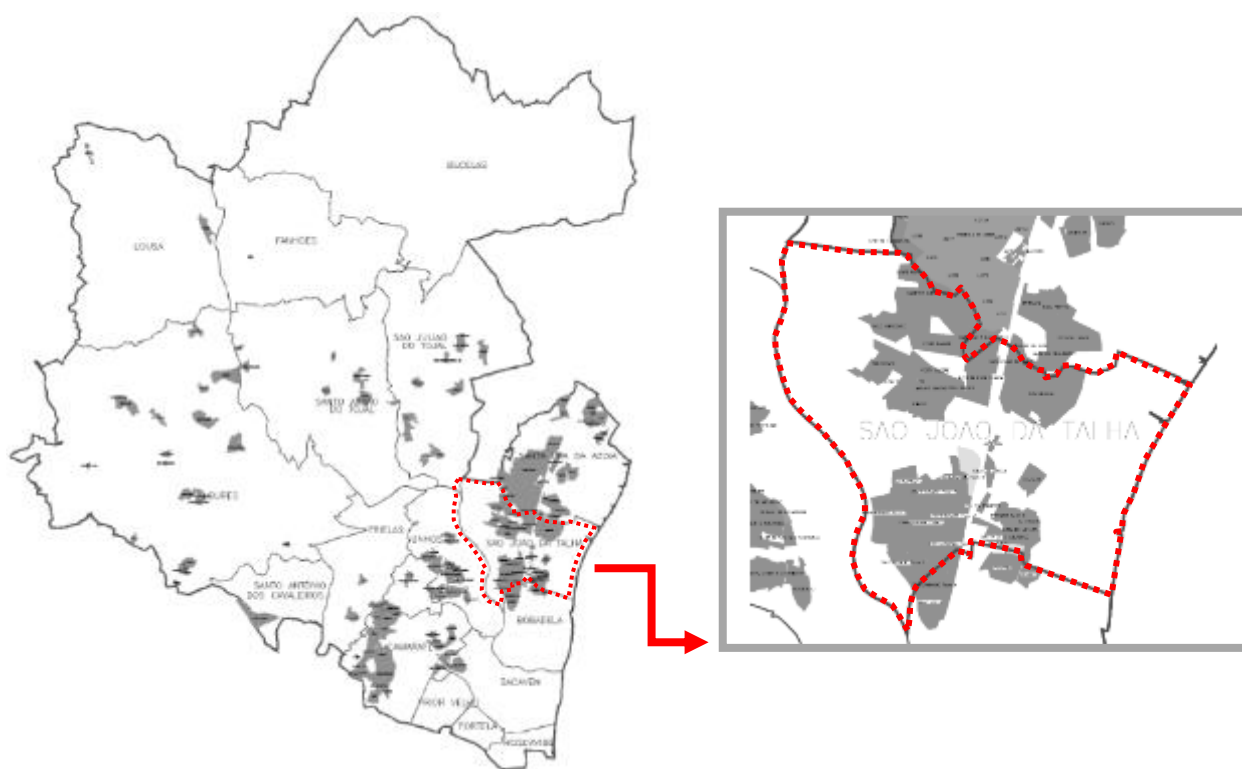
**Figura 4.11 – Alvarás emitidos entre 2012 e 2015.**

Fonte: CML

## V. Enquadramento e contextualização dos casos de estudo ilustrativos: os Bairros Troviscais e Casa Branca

Os casos ilustrativos selecionados inserem-se na União das Freguesias de Sta. Iria de Azóia, S. João da Talha e Bobadela, com uma área que perfaz 17,5919 ha. Os dois casos inserem-se, mais especificamente, na malha urbana de S. João da Talha.

Os bairros Troviscais e Casa Branca situam-se na zona oriental do concelho de Loures na antiga freguesia de São João da Talha que, desde 2013, decorrente da reorganização administrativa que abarcou todo o território português, passou a integrar a União de Freguesias Santa Iria da Azóia e São João da Talha e Bobadela, com uma área total de 6.43km<sup>2</sup> e uma população residente de 17.252 habitantes com uma densidade demográfica de 2683hab/km<sup>2</sup>, conforme os dados retirados do Censo de 2011. Uma parte significativa deste território é ocupada por áreas delimitadas como AUGI, estimando-se que, inclusivamente, mais de 50% da população viva em bairros clandestinos, atendendo à mancha de ocupação em termos espaciais, conforme representado na figura 5.1.



**Figura 5.1 - Planta de localização de S. João da Talha, com representação da ocupação das AUGI.**

**Fonte:** PDM – CML

Nas últimas 4 décadas, com maior ênfase entre a década de 1970 e 1980, estas áreas registaram um aumento demográfico bastante significativo, tendo-se constatado um aumento populacional de 11024 habitantes, com base no quadro da população da freguesia de São João da Talha [quadro 5.1].

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
365	426	501	496				1 090	1 791	3 858	7 229	18 273	15 511	17 970	17 252

**Quadro 5.1 - Evolução da população residente na freguesia de São João da Talha**

Fonte: [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes)

Este aumento explica em boa parte o fenómeno AUGI, reflexo dos fluxos migratórios que trouxeram ao concelho milhares de pessoas provenientes do interior do país, à procura de oportunidades de trabalho que lhes permitissem uma melhoria das condições de vida, com repercussões evidentes na formação dos 24 bairros delimitados para a área específica de São João da Talha, sendo a localidade do concelho com a maior concentração de bairros AUGI.

A (antiga) freguesia S. João da Talha está numa localização geográfica privilegiada, próximo da capital, servida por vários eixos viários, sendo o principal a autoestrada A1, cujo primeiro troço foi concluído em 1961, estabelecendo a ligação Lisboa-Vila Franca de Xira, servida também pela linha férrea e próximo das fábricas que funcionavam junto desta e que se situam da zona ribeirinha do rio Tejo. Estas condições específicas proporcionavam condições atrativas para a instalação das populações residentes nestes bairros, o que justifica esta representação tão significativa, sendo também notável que seja na zona oriental do concelho que se concentra a maior área de ocupação AUGI.

Foram sobretudo estas condições e por se tratar de uma zona de origem rural ainda pouco explorada, independentemente da sua atual ocupação de carácter urbano, onde são ainda visíveis as características de ruralidade, nomeadamente a existência de oliveiras entre outras árvores de frutos nas áreas de cedência para espaços verdes e junto a linhas de água, que demonstram ser terrenos que, em tempos, foram férteis para aproveitamento agrícola.

Ainda pouco intervencionada quer ao nível do fracionamento fundiário espontâneo quer de infraestruturas, estas áreas permitiam adquirir terrenos ou parcelas a preços considerados baixos em comparação com os praticados em zonas de grande especulação imobiliária,

acessíveis ao poder de compra da maioria do interessados, Neste sentido, foi a lei da oferta e da procura que resultou na expansão destas áreas, resultante de operações de parcelamento a título individual sustentada por cota de avos adquiridas em compropriedade de parcelas que, na maioria, tinham 5000m<sup>2</sup>, e já haviam sido adquiridas por promotores/especuladores.

### **A seleção dos casos de estudo**

Tendo assumindo o papel de gestor territorial destas AUGI, entre outras na antiga freguesia de São João da Talha (enquanto elemento da EMAUGI), fui confrontado com duas realidades distintas ao nível do planeamento urbanístico, pelo que considerei importante seleccionar estes dois bairros que têm uma situação estrutural semelhante mas cujos principais constrangimentos são diferentes.

Dos contactos estabelecidos através das reuniões efetuadas com os presidentes das CAC, respetivas equipas técnicas externas e moradores, fui tendo conhecimento da verdadeira dimensão dos problemas que afetam estas áreas, considerando as diversas preocupações relatadas por estes atores quanto à história de vida das populações residentes, associadas às diversas fases dos processos de reconversão. Saliente-se que estes processos decorrem desde a sua formalização em 1996, aquando da primeira delimitação da Carta Temática em 1996, ou seja, muitos moradores estão há vinte anos a aguardar pela emissão do título de alvará de loteamento que permita a legalização das construções existentes.

Para estes moradores, o importante é poderem proceder à legalização da sua habitação de carácter permanente, que para eles representa uma história de vida. Recordo-me, em jeito de apanhado geral resultante destes contactos que decorreram através do acompanhamento destes processos, que a história era quase sempre transversal a todos os moradores que pertencem digamos à primeira geração de ocupação deste bairros, e que são hoje os principais impulsionadores e responsáveis e intervenientes pelos processos de reconversão destes bairros.

De uma forma empírica, podemos afirmar que a formação destes bairros passou essencialmente pela procura de um terreno barato, próximo da capital e que permitisse construir a habitação permanente, o que dados os poucos recursos económicos destas pessoas, que tudo o que tinham era fruto dos rendimentos provenientes do trabalho árduo e que recorriam por vezes a empréstimos familiares (estávamos numa época em o acesso ao crédito bancário para



habitação era muito limitado exigia determinadas garantias que a maioria destas pessoas não conseguia cumprir), era muito difícil de alcançar.

Deste modo, o avanço e conclusão das construções, em termos de horizonte temporal, decorriam consoante a disponibilidade financeira e era impulsionado também com a ajuda de amigos, familiares e vizinhos com base num espírito de entreajuda, até porque alguns trabalhavam no sector da construção civil e tinham a possibilidade de disponibilizar a mão-de-obra ao fim de semana, quando tinham tempo livre para a realização das construções com o objetivo colmatar uma necessidade habitacional.

Muitos moradores dedicaram grande parte do tempo das suas vidas à sua habitação, numa primeira fase com o objetivo proceder à sua construção e conclusão e numa segunda fase para reunir condições que possibilitassem a sua legalização.

É importante reconhecer que é notória ambição e ansiedade destes moradores para que os processos de reconversão cheguem ao fim, dados os constrangimentos que apresentam e que se assumem com o principal entrave à sua conclusão, e que se prendem sobretudo com a falta de algumas infraestruturas condicionantes à legalização, condicionantes REN, linhas de água e situação económica, entre outras. Perante a ansiedade e vontade apresentada em garantir o avanço dos processos de reconversão por parte dos moradores, os serviços municipais assumiram um papel cooperante através do acompanhamento e supervisão destes bairros de forma a ultrapassar estes obstáculos que ainda persistem, como é exemplo o caso específico do Bairro dos Troviscais, cujo principal entrave à legalização se prende essencialmente pelo atravessamento do bairro por uma linha de água que impossibilita a legalização de várias construções que se situam junta da mesma, dentro das áreas de servidão, pelo que enquanto esta questão não estiver resolvida o processo não poderá ter o seu devido trâmite.

No caso do Bairro da Casa Branca, as principais condicionantes estão relacionadas com a necessidade de um reforço de infraestruturas ao nível das redes elétricas o que, dada a sua localização junto à estrada nacional, possibilitaria a instalação de atividades económicas. Uma vez que a EN é principal eixo de acesso ao bairro, houve a necessidade de adaptar o estudo do bairro a uma nova visão estratégica. O exemplo deste bairro demonstra que, muitas vezes, estes bairros são flexíveis e permitem criar uma nova dinâmica tanto para o bairro como para toda a zona envolvente, sendo que, como é evidente, estes bairros também estão reféns da viabilidade económica dos moradores, por se tratar de reconversões de iniciativa particular, pelo que neste

caso o aparecimento de uma atividade económica nesta área poderia ser um fator impulsionador para o prosseguimento e sustentabilidade do processo de reconversão.

Com estes exemplos procura-se demonstrar que estas áreas não devem assumir apenas um cariz habitacional, mas sim ter a capacidade de adaptação consoante a visão estratégica em função das novas exigências no decorrer do horizonte temporal.

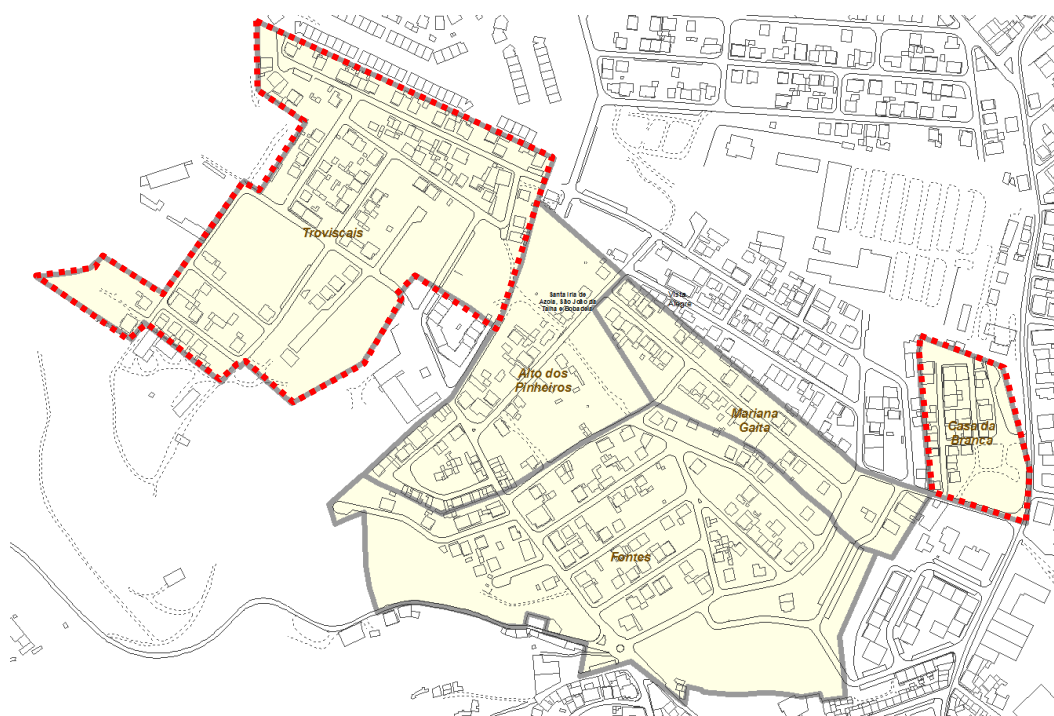
### **Os Bairros dos Troviscais e Casa Branca:**

A reconversão urbana dos bairros dos Troviscais e Casa Branca, processo que já decorre desde há longa data, tem sido assinalada por importantes intervenções de diversas entidades, cujos ditames e orientações determinaram decisivamente o seu atual desenho urbanístico.

Este percurso iniciou-se por via de um Plano de Pormenor de Iniciativa Municipal cujas linhas orientadoras se encontravam fortemente condicionadas pelo então designado “Plano Taveira”, instruído em 1979, que abrangia entre outros estes bairros, e que surgia como um elemento desenvolvido no âmbito de gestão territorial/urbanística com o intuito de obter o conhecimento destas áreas e proceder à aplicação de uma estratégia de programação que contivesse a expansão desordenada da construção clandestina a que o concelho vinha assistindo.

Com a introdução da Lei 91/95 de 02 de Setembro, procedeu-se à delimitação destas áreas e à sua designação como bairros com os nomes propostos pela CAC aquando do seu pedido de delimitação, de acordo com aprovação em assembleia de proprietários e comproprietários.

Esta delimitação permitiu a constituição dos limites dos bairros atuais, ou seja, as áreas que já estavam identificadas como “clandestinas”, o que possibilitou criar a sua divisão administrativa individualizada deixando a escala do Plano de Pormenor e passando para uma gestão ao nível do Projeto de Loteamento, que permitia assim maior proximidade às populações residentes e, consequentemente, a simplificação dos diversos processos.

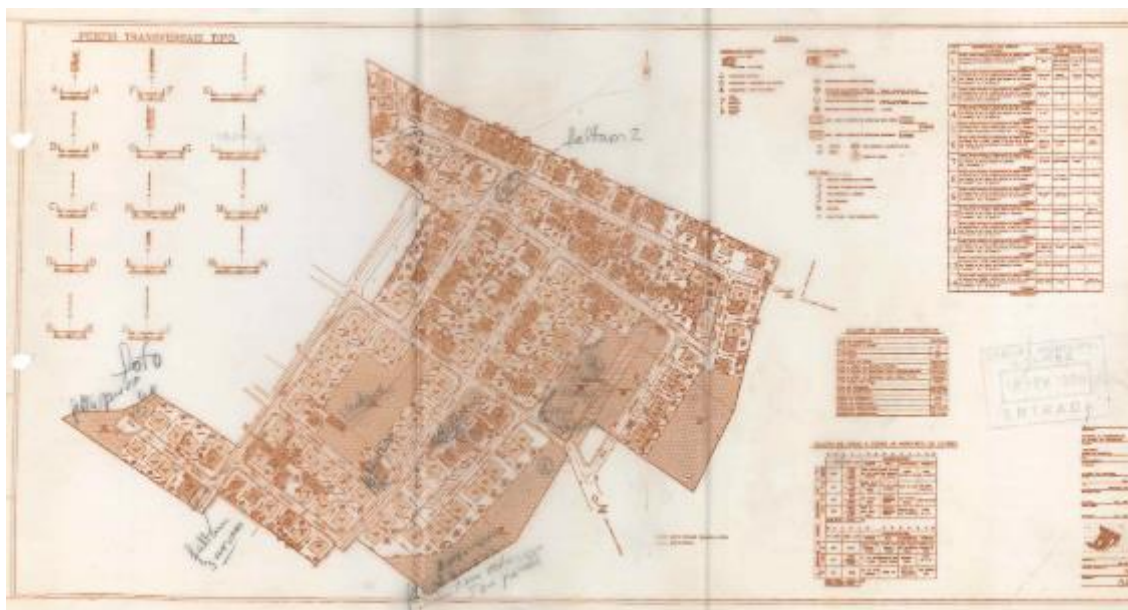


**Figura 5. 2- Planta de localização**

**Fonte:** PDM – CML

### **1. Bairro dos Troviscais**

Foi procedida à sua delimitação como bairro AUGI de iniciativa privada, nos termos do disposto do n.º 4 do art.º 1.º da Lei de 91/95 de 02 de Setembro, a pedido da Comissão Conjunta do Bairro dos Troviscais, por requerimento da proposta de delimitação do bairro, que mereceu aprovação no âmbito da deliberação de reunião de Câmara de 06 de Março de 1996, constando a sua delimitação da 1.ª Carta Temática das AUGI, elaborada em 1996.



**Figura 5.3- Planta síntese do Loteamento do Bairro dos Troviscais, 1996.**

Fonte: CML

A identificação cadastral que originou a sua delimitação, da análise efetuada ao processo de reconversão e com base no quadro de cadastro da planta de síntese, permite-nos constatar que o projeto de loteamento é constituído por 14 prédios rústicos, distribuídos pelas seguintes áreas [quadros 5.2 e 5.3]:

PREDIOS RÚSTICOS														
NÚMERO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ÁREA (M²)	27720	6000	5000	5000	4345	345	300	5000	5700	5000	5000	5000	5000	5000

**Quadro 5.2 - Quadro de áreas dos prédios rústicos.**

DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE PRÉDIOS POR ÁREAS (M²)								
TOTAL	27720	6000	5700	5000	4345	345	300	84410
NÚMERO DE PRÉDIOS	1	1	1	8	1	1	1	14

**Quadro 5.3 – Distribuição do número de prédios, por áreas (m²)**

Com base nos quadros acima apresentados, verifica-se que a área total do loteamento é de 84410m², dividida por 14 Prédios Rústicos, dos quais 8 prédios são de 5000m² e um de 27720m², sendo que este representa a maior parte da área do bairro.



**Figura 5.4 – Planta cadastral**



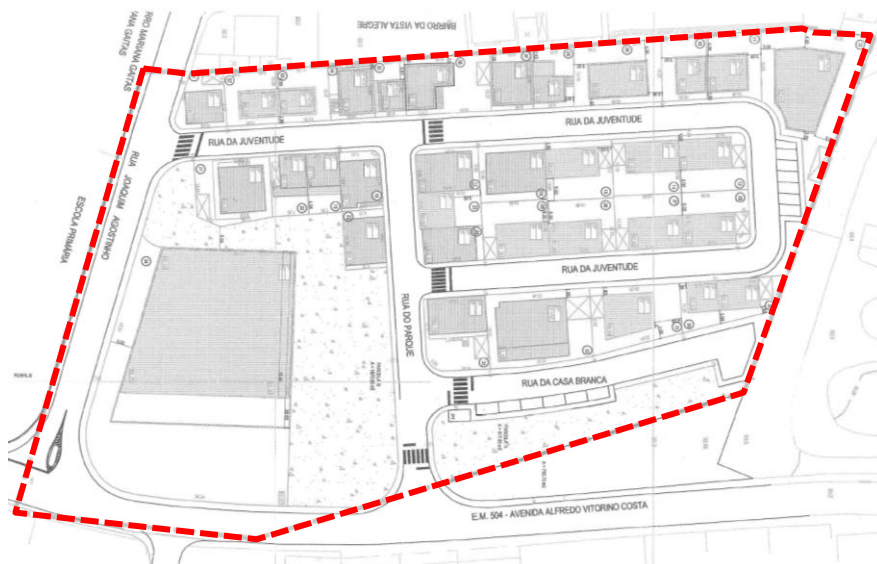
**Figura 5.5 – Planta ortofotomapa**

**Fonte:** Extrato do registo cadastral de 1951  
[IGT]

A proposta consiste numa operação urbanística sob a forma de loteamento, com uma conceção urbanística ao nível do planeamento e do desenho urbano que apresenta um projeto constituído por 164 lotes, com uma área de ocupação de 84420m<sup>2</sup> e uma área total de construção de 40210m<sup>2</sup>, que se subdivide em 5810.90m<sup>2</sup>, destinados ao uso habitacional, área para equipamentos de 10103m<sup>2</sup>, para zona verde 5348m<sup>2</sup>, e que representa uma densidade habitacional de 104hab/ha.

## **2. Bairro da Casa Branca:**

Procedeu-se à sua delimitação como bairro AUGI de iniciativa privada, nos termos do disposto do n.º 4 do art.º 1.º da Lei de 02 de Setembro, a pedido da Comissão Conjunta do Bairro da Casa Branca, por requerimento da proposta de delimitação do bairro, que mereceu aprovação no âmbito da deliberação de reunião de Câmara de a 06 de Março de 1996, conforme consta na 1.ª Carta Temática das AUGI elaborada em 1996, com limites apresentados na planta de síntese apresentada na figura 5.6.



**Figura 5.6 - Planta de síntese do Loteamento do Bairro Casa Branca**

**Fonte:** CML

A identificação cadastral da proposta de reconversão do bairro delimita um perímetro urbano com uma área de intervenção de 15532.55m<sup>2</sup> que integra o aglomerado urbano Bairro da Casa Branca, sobre o qual incide a operação urbanística sob a forma de loteamento, apresentando uma densidade habitacional de 27 fogos/ha. Verifica-se que, à data, não havia registo do fracionamento.



**Figura 5.7 – Planta cadastral**

**Fonte:** Extrato do registo cadastral de 1951

[IGT]



**Figura 5.8 – Planta ortofotomapa**

Em relação aos elementos fundamentais do traçado urbano (redes viárias), a configuração da malha surge associada a um crescimento urbano espontâneo, baseado no padrão dos arruamentos existentes, nomeadamente ao nível dos principais eixos viários de acesso ao bairro, a *E.M. 504 – Avenida Alfredo Vitorino da Costa* e a *Rua Joaquim Agostinho*, permitindo a articulação e expansão urbana com os bairros contíguos. No entanto, é através da *Rua da Juventude* que se define a estrutura base que sustenta a morfologia urbana atual, contribuindo assim para consolidação da malha urbana da freguesia de S. João da Talha.

A proposta consiste numa operação urbanística sob a forma de loteamento, com uma conceção urbanística ao nível do planeamento e do desenho urbano que apresenta um projeto constituído por 34 lotes, com uma área de ocupação de 8265.05m<sup>2</sup> e uma área total de construção de 7369,50 m<sup>2</sup>, que se subdivide-se em 5810.90m<sup>2</sup>, destinados ao uso habitacional, e o remanescente, correspondente a 1558.60m<sup>2</sup>, está afeto a atividade económicas, dos quais 1350m<sup>2</sup> são exclusivamente para construção.



### **5.1. A prática do modelo do processo de reconversão do Bairro dos Troviscais**

O processo do estudo de reconversão do bairro foi formalizado através da deliberação de reunião de Câmara de 06 de Março 1996, para efeitos no disposto n.º 4 do art.º 1 da Lei n.º 91/95 de 02, tendo ficado determinada a modalidade de reconversão para este polígono designado “Bairro do Troviscais” de iniciativa particular (RIP).

Foi delimitado na Carta de Delimitações AUGI, aprovada na 10ª Reunião de Câmara de 6 de março de 1996, que consistiu no levantamento e registo cartográfico de todas as AUGI, Aquando da sua delimitação, o seu enquadramento em sede de PDM de 1994, com a retificação através do registo n.º 149 de 2011, com publicação em *Diário da Republica* na I série – B de 05 de Outubro de 2001, foi classificado como área de aglomerado urbano, como “Espaços a Recuperar e a Legalizar”, com base disposto do artigo 59.º do regulamento do PDM de Loures.

A gestão desta AUGI ficou a cargo da Comissão de Administração Conjunta do Bairro dos Troviscais, constituída em assembleia de proprietários e comproprietários a 26 de Maio de 1996. A comissão, através da equipa técnica contratada para efetuar o projeto de reconversão urbana do bairro, submeteu o projeto a apreciação dos serviços municipais competentes nesta área, de acordo com as normas legais.

Decorrente desta apreciação, que consiste em verificar o cumprimento da pretensão ao nível dos parâmetros urbanísticos, garantindo a realização das obras de infraestruturas assim como o seu enquadramento em termos urbanísticos, é importante fazer sempre aponte de ligação entre a Câmara Municipal e CAC e respetiva equipa técnica, no sentido de delinearmos uma estratégia em comum a todos os níveis, da programação para a entrega dos elementos muitas vezes em falta (as peças desenhadas e escritas), à reunir de consensos em relação à visão espetável em termos da proposta do desenho urbano, mais concretamente no que respeita à programação dos espaços públicos, das áreas de cedência para equipamentos e espaço verde de utilização coletiva; ao perfil dos arruamento/estacionamento, passeios e sinalização para a circulação rodoviária, não descurando a necessidade de assegurar as acessibilidades sempre que possível.

Neste sentido, tem sido feito um esforço pelo município para garantir todas as condições que proporcionem a qualidade de vida destas populações, que tem passado essencialmente pela colaboração e supervisão das operações/processos.

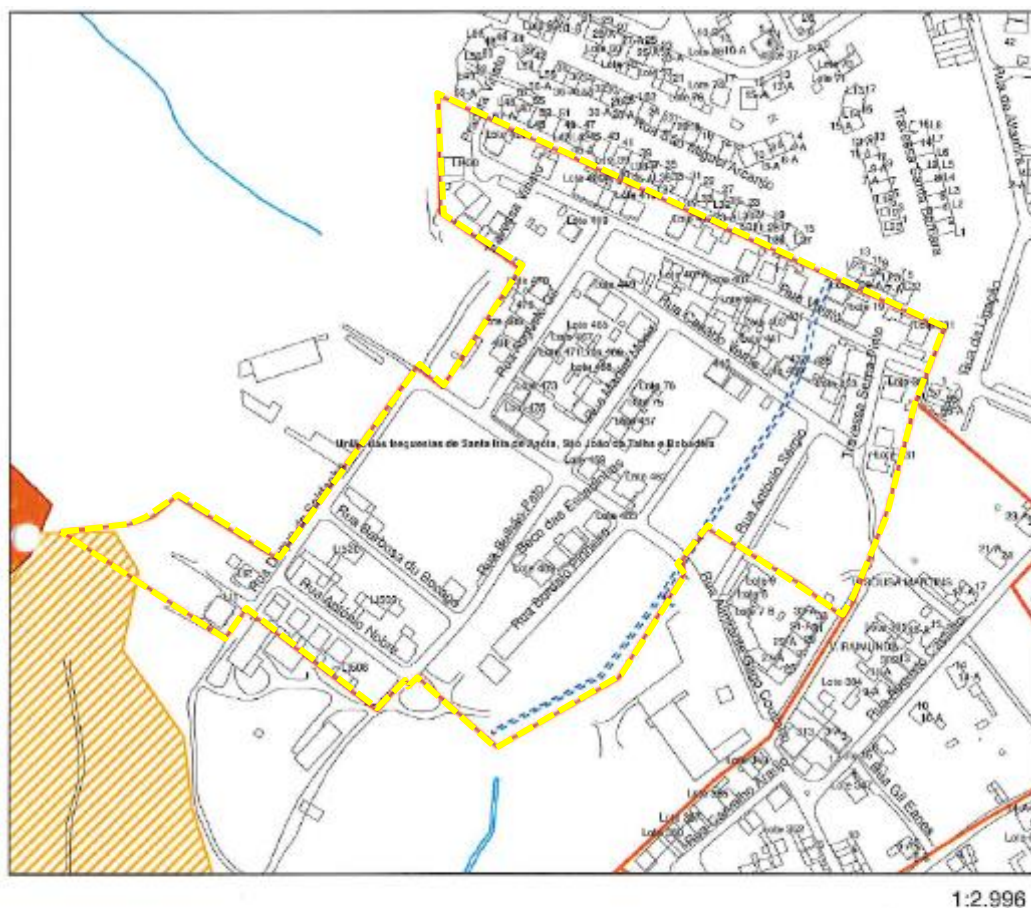
A par do cumprimento das normas legais e da utilização do modelo mais usual na prática da reconversão urbanística em Loures para a reconversão de iniciativa particular, a figura do



projeto de loteamento tem a obrigatoriedade de garantir o processo de legalização das habitações ao nível do cumprimento dos parâmetros urbanísticos, mas é muitas vezes confrontado com condicionantes que implicam a reformulação deste modelo - no caso do Bairro dos Troviscais referimo-nos à principal condicionante já referida, a linha de água classificada no domínio da REN, que ocupa parcialmente a área de intervenção, com implicações nas futuras legalizações das construções existentes implantadas dentro do corredor de servidão da linha de água [figura 5.9], e que tem constituído um dos principais entraves à legalização do processo de reconversão do bairro, pelo que se considera que, dada a relevância deste obstáculo de difícil resolução entre a entidade externa que tutela Agência Portuguesa do Ambiente e a Câmara Municipal de Loures, numa tentativa de dinamização do processo de reconversão, tornou-se fundamental encontrar uma solução em conjunto que seja coerente e que permita ultrapassar este condicionalismo de forma benéfica para o bairro.

Atendendo que a solução desta condicionante poderá passar essencialmente pela criação de uma proposta alternativa à atual, implicando uma reestruturação do bairro em diversos aspetos, a divisão da EMAUGI elaborou, em conjunto com Divisão de Planeamento Municipal de Ordenamento do Território (DPMOT), uma proposta de revisão da alteração da carta intercalar da REN no PDM de Loures, submetida à consideração da CCDRLVT, com o intuito de estimular uma nova avaliação da proposta, que permita dar seguimento à aprovação do processo de reconversão do bairro.

Atendo que este bairro tem questões que se prendem com condicionantes externas, neste caso a necessidade de obter os pareceres favoráveis das entidades competentes, o que significa muitas vezes um processo demorado dado que no tempo decorrido desde as identificações, já houve alteração aos diplomas inerentes à operação e que, face ao tempo decorrido, suscitam interpretações diferentes sobre o mesmo recurso natural em momentos diferentes, com reflexo no estudo de reconversão que muitas vezes implica haver um retrocesso no processo, com implicações para as CAC e que se traduz numa perspetiva de esforço inglório para os proprietários. Considera-se que a morosidade destes processos se prende sobretudo com os constrangimentos que estas áreas apresentam e não tanto com o modelo adotado, uma vez que o problema reside ao nível da ocupação que não considerou a importância dos recursos naturais.



- Condicionantes II**
- Cursos de Água
  - - - Cursos de Água Canalizados
  - Áreas Ardidas (2004-2013) - DL 55/2007
  - ▨ Áreas Ardidas (2004-2013)

**Figura 5.9 - Planta de condicionantes do PDM.**

Fonte: Extrato do PDM.

## **5.2. A prática do modelo do processo de reconversão do Bairro da Casa Branca**

O processo do estudo de reconversão do bairro foi formalizado através da deliberação de reunião de Câmara de 06 de Março 1996, para efeitos no disposto n.º 4 do art.º 1 da Lei n.º 91/95 de 02, tendo ficado determinada a modalidade de reconversão de iniciativa particular (RIP) para este polígono designado “Bairro da Casa Branca”. Foi delimitado na Carta de Delimitações AUGI, aprovada na 10ª Reunião de Câmara, de 6 de março de 1996, que consistiu no levantamento e registo cartográfico de todas as AUGI, aquando da sua delimitação e do seu enquadramento em sede de PDM de 1994, com a retificação através do registo n.º 149 de 2011, com publicação no *Diário da República*, na I série – B de 05 de Outubro de 2001, que classifica para área do aglomerado urbano, esta zona como “Espaços a Recuperar e a Legalizar” com base no disposto no artigo 59.º do Regulamento do PDM de Loures.

A gestão desta AUGI ficou a cargo da Comissão de Administração Conjunta do bairro, constituída em assembleia de proprietários e comproprietários a 26 de Maio de 1996. A comissão, através da equipa técnica contratada para efetuar o projeto de reconversão urbana do bairro, submeteu o projeto à apreciação dos serviços municipais competentes, de acordo com as normas legais.

O bairro da Casa Branca integra a Freguesia de São João da Talha, inserido na malha urbana de génese ilegal, consolidada e de cariz predominantemente habitacional, confrontando nos seus limites com os estaleiros da empresa Teixeira Duarte e com o Posto de Abastecimento de Combustíveis da empresa AVIA (a Norte), com a Rua Joaquim Agostinho (a Sul), com a E.M. 504 – Avenida Alfredo Vitorino da Costa (a Nascente) e com o Bairro da Vista Alegre (a Poente).

No que respeita ao planeamento urbanístico do bairro, verificamos que o existente terá surgido de forma espontânea, sendo que os eixos viários principais assumiram um papel importante no ordenamento, ao possibilitar a criação de uma malha urbana contígua aos bairros confinantes.

Da análise às plantas do estudo de reconversão do bairro, verificamos a necessidade de reflexão sobre alguns ajustes necessários ao nível do desenho urbano, questão que deverá ser abordada de forma mais coerente em relação à proposta de futuras construções, a fim de as enquadrar com as existentes, com base numa preocupação de definição dos polígonos máximos de implantação para cada lote e não descurando da sua configuração, de forma a obedecer aos afastamentos regulamentares exigidos e tendo como referência o alinhamento ao nível das fachadas do edificado existente e aos arruamentos que possibilitam o acesso ao lote.

As áreas de cedência estão dimensionadas com base no previsto no RMAUGI e na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março. O estudo de reconversão prevê como áreas de cedência para “Equipamento de Utilização Coletiva” uma área total de 1664.60 m², correspondente à Parcela B e para “Espaços Verdes de Utilização Coletiva” uma área total de 630,10 m², correspondente à Parcela A.

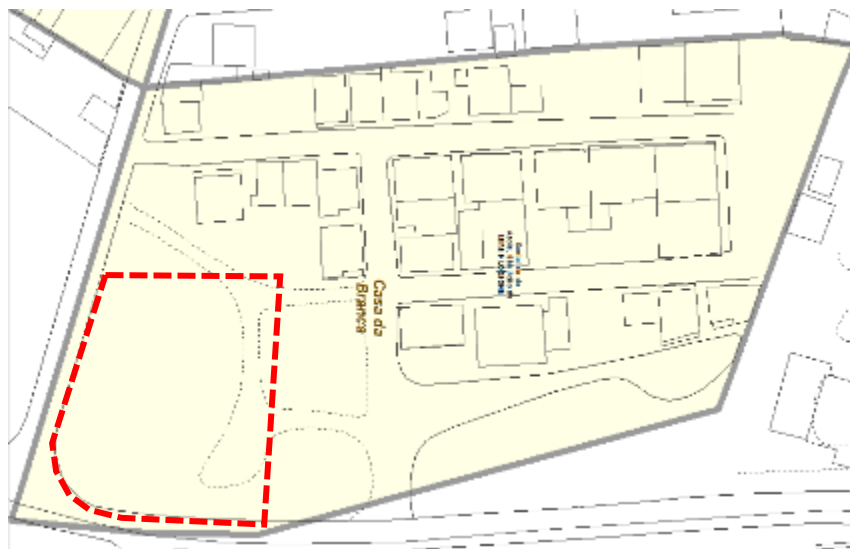
O Projeto de Loteamento contribuiu para a estrutura do tecido urbano com uma área destinada a equipamentos coletivos, que reúne as características necessárias, nomeadamente a capacidade edificativa e sem condicionantes e ónus, cumprindo o estabelecido no nº. 1 do art.º 43 do RMAUGI [figura 5.10].

Deste modo, face à sua centralidade e acessibilidade, que faz com que assuma um papel fundamental para o bairro, confrontado diretamente com o principal eixo viário de acesso ao bairro (*EM 504 Avenida Alfredo Vitorino Costa*), a AUGI está servida por uma rede de transportes públicos, reunindo assim as condições que contribuem para os objetivos estratégicos que orientam o modelo de ocupação, revelando-se evidentemente útil para a definição das redes de equipamentos coletivos do Município, ao permitir determinar a melhor localização, de forma a corresponder às necessidades decorrentes da dinâmica populacional, contribuindo de forma significativa para a qualidade de vida das populações.

Em relação à área de “espaço verde de utilização coletiva”, enquadrada numa estrutura verde contínua com a parcela de arranjos exteriores do posto de abastecimento de combustíveis, é possível criar um corredor verde com a finalidade de integrar a paisagem urbana do bairro e possibilitando o surgimento de um espaço de descompressão, que valoriza significativamente a paisagem e ambiente urbano. Por outro lado, possibilita ainda a integração das infraestruturas necessárias, como arruamentos e estacionamento. Devido à sua localização e atendendo a que se situa na parte do bairro com mais movimento e visibilidade, este espaço deverá ser dotado de mobiliário urbano de forma a proporcionar a sua utilização pela população utente do bairro.

O bairro da Casa Branca tem um processo que, no que aos parâmetros urbanísticos diz respeito está estabilizado. Porém, atendendo à sua localização junto à EN10, suscitou interesse por parte de alguns grupos ligados a atividades económicas, o que motivou a CAC a alterar a estratégia subjacente ao projeto de loteamento que já estava a entrar na reta final. Este retrocesso implicou a necessidade de reformulação do estudo para poder prescindir da parte da área afeta a espaço de equipamentos de utilização coletiva e passar para atividades económicas, solução vantajosa para a população – criaria emprego e atrairia mais movimento

para o bairro, que permitia simultaneamente sustentar a viabilidade económica desta operação de loteamento através da entrada no processo de um presumível interessado.



**Figura 5.10 – Planta do bairro da Casa Branca com indicação da área alvo de retificação.**

**Fonte:** Extrato do PDM.

### **5.3. Resultados alcançados em perspectiva comparada**

Considerando o mencionado nos pontos anteriores deste capítulo, importa fazer uma breve análise comparada sobre o desenvolvimento dos processos de reconversão de ambos os casos em estudo.

Em comum, os processos destes bairros têm diversas dimensões: foram iniciados e enquadrados na mesma fase, abrangidos no primeiro PP, conhecido como “Plano Taveira”, já em 1979, tendo o processo de delimitação ocorrido simultaneamente em 1996, com publicação na primeira Carta Temática de Delimitação das AUGI. Ambos situados na antiga freguesia de São João da Talha, integram a maior mancha de AUGI do concelho. Em termos de contexto histórico de origem, bem como de composição socioeconómica são semelhantes e foram ambos fracionados seguindo a mesma metodologia, de fracionamento da compropriedade em avos, beneficiando ambos de uma localização privilegiada do concelho e na AML, dado o seu acesso aos principais eixos viários e serviços de transportes.

O processo de reconversão em ambos os casos é de Iniciativa Particular, sendo a sua gestão assumida pelas CAC, tendo ainda beneficiado do mesmo tipo de acompanhamento por parte dos serviços municipais ao nível da supervisão e acompanhamento técnico. Nos dois casos, foi aplicada a modalidade de reconversão que recorre à figura do projeto de loteamento, sendo que ambas as áreas dão cumprimento ao exigido ao nível dos parâmetros urbanísticos em sede de PDM e RMAUGI, pelo que não será pela inadequação do método que os processos de legalização e emissão de alvará não atingem o seu objetivo final.

Neste sentido, constata-se que a aparente ineficácia do processo, não reside na metodologia adotada, decorrendo da lei, mas sim dos constrangimentos motivados pelas diferentes realidades territoriais. Se no caso do Bairro dos Troviscais as condicionantes estiveram presentes desde o início do processo, dado tratar-se acima de tudo da existência de uma linha de água do domínio da REN, no caso do Bairro da Casa Branca os constrangimentos surgiram em função da necessidade de alteração à proposta inicial. Na verdade, neste segundo caso, a vulnerabilidade económica dos proprietários tinha levado à estagnação do processo, pelo que o surgimento da possibilidade de investimento no bairro para a criação de uma atividade económica, foi a hipótese determinante para que o processo ganhasse novo dinamismo criando condições novas à prossecução do processo. No primeiro caso, em que a principal condicionante esteve sempre no encalce da proposta, apesar da postura da CAC ter sido sempre de cooperação e interação com todos os intervenientes estatais, na tentativa de superar os constrangimentos ao avanço do processo, os limites legais, de alguma forma

inultrapassáveis, afirmaram-se como obstáculo de difícil superação, pelo que o processo se prolongou no tempo até hoje, dado que as alterações que foram ocorrendo ao nível da legislação nacional sobre ordenamento do território do regime da REN, ao invés de contribuírem para a resolução da proposta, dado o progressivo aumento de restrições legais, acabou por tornar ainda mais complicada a superação desta condicionante.

Após o explanado, podemos afirmar que, duas décadas volvidas, ambos os processos continuam pendentes: no caso do bairro dos Troviscais a principal razão pode ser atribuída à descentralização da administração pública, na medida em que a administração central – quem tutela a questão - dita as regras ao nível da condicionante, impossibilitando que o Município possa avançar com o processo, enquanto no caso do bairro da Casa Branca, a demora no avanço do processo pode ser atribuída à conjuntura económica. A condicionante económica, aliás, está presente em ambos os bairros, dado que é necessário, nos dois casos, concluir determinadas obras ao nível de infraestruturas que fazem parte do processo de urbanização, da mesma forma que as instituições locais, como a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia, também não podiam avançar com a comparticipação para a melhoria dos espaços públicos – por exemplo, a criação e manutenção dos espaços verdes e a repavimentação de alguns arruamentos.

## **VI. Considerações Finais**

O presente relatório procura demonstrar o papel assumido pelo Município de Loures nos processos de reconversão dos bairros AUGI na modalidade de iniciativa particular, procurando oferecer uma nova perspetiva de análise ao estudo das AUGI através da interligação mais profunda entre os planos teórico e prático e demonstrar a dimensão e relevância desta temática em Loures. Para tal foi necessário iniciar este trabalho por uma abordagem aos procedimentos e estruturas institucionais, base fundamental para entender o desenvolvimento deste processo. Afinal, a eficiência dos procedimentos e instituição é condição necessária para garantir a resolução da problemática das AUGI, bem como do planeamento e ordenamento do território como um todo.

Procurámos também apresentar uma representação e caracterização da realidade das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, introduzindo o tema a partir de uma breve abordagem às AUGI na AML, o que nos permitiu perceber a dimensão real e a importância deste fenómeno para o planeamento e ordenamento territorial em Portugal, cuja evolução ficou fortemente marcada pela evolução legislativa sobre o tema. Deste modo, foi fundamental explorar o impacto do surgimento da lei 91/95 de 02 de Setembro, o principal mecanismo legal que possibilitou o enquadramento destas áreas através da criação de um regime excecional, permitindo-nos compreender a metodologia adotada pelos processos de reconversão e perceber as opções do município na resolução desta problemática, que assentam primeiramente no cumprimento das diretrizes impostas pelo quadro legal e na vontade de promover a melhoria das condições e qualidade de vida dos moradores dos bairros AUGI.

Considerando a dimensão do fenómeno das AUGI e o que representa para o município, e mesmo para o país, considera-se importante salientar (e mesmo enaltecer) a importância do papel de todos os intervenientes envolvidos nos processos de reconversão, designadamente o papel da Câmara Municipal na definição de uma estratégia específica para as AUGI e o empenho que muitas vezes as CAC colocam num processo que pode demorar décadas até ao seu término com sucesso. A Câmara de Loures tem colocado especial empenho nestes processos – legalmente é a esta instituição que cabe a opção pela definição da modalidade de reconversão (sendo que, na verdade, a lei apenas consubstancia esta competência como uma faculdade) – com preferência pelo procedimento de reconversão por iniciativa particular mas em total coordenação com o Município para a gestão do território AUGI, o que requer a afetação de um vasto conjunto de meios técnicos, humanos e financeiros que garante um serviço técnico que possibilita o acompanhamento personalizado e supervisão das áreas alvo de intervenção, em ligação e articulação permanente com as CAC. É primordial salientar também o papel de



extrema importância dos proprietários e comproprietários na resposta ao dever de promover a reconversão urbanística de iniciativa particular.

Os processos apresentados neste relatório versam sobre dois casos ilustrativos da forma como os processos de reconversão se desenvolvem e quais os principais obstáculos ao seu rápido desenvolvimento e conclusão, os casos dos bairros dos Troviscais e Casa Branca, apresentando o modelo de planeamento urbano ao nível da figura de projetos de loteamento. O acompanhamento dos processos destes dois casos, enquanto gestor territorial, permitiu-nos perceber as dimensões e implicações do método adotado nos processos de reconversão destes bairros, por loteamento, bem como os principais constrangimentos inerentes ao desenvolvimento da reconversão dos bairros dada a sua complexidade. Pode dizer-se mesmo que é um privilégio para um técnico que desenvolve a sua área em urbanismo e planeamento urbano poder contactar diretamente com esta realidade pois só assim é possível perceber todas as implicações e ter noção da dimensão desta problemática, dado que é mais fácil perceber onde começa do que conseguir prover onde e como acaba.

Quando se vai ao terreno e se trabalha no dia-a-dia com a realidade AUGI, deparamo-nos com situações que são condicionantes incontornáveis ao desenvolvimento dos processos de reconversão e que, por maior que seja a nossa vontade e criatividade na procura de soluções alternativas, acabam por perdurar e por se cristalizar no tempo, levando a que o planeamento urbano nestas áreas pareça por vezes estático. São fundamentalmente externos os principais constrangimentos à conclusão dos processos de reconversão, pelo que apesar de todos os esforços, se pode considerar que o número de alvarás emitidos pelo Município de Loures ainda é relativamente baixo. Mas, por vezes, alguns dos obstáculos são também levantados pelo fator humano. Com efeito, são também alguns dos intervenientes envolvidos quem reage de forma adversa perante tentativas de impor maior dinamismo aos processos, considerando que os compromissos assumidos outrora têm de ser impreterivelmente mantidos, levando mesmo a uma perda de noção do horizonte temporal para a resolução destes processos - porém, dada a passagem do tempo, por vezes torna-se incomportável a manutenção desses compromissos, dadas as alterações legais.

A realização deste relatório contribuiu para uma reflexão importante: quando se procura aprofundar a relação entre os planos teórico e prático, a procura de respostas que contribuam para o entendimento das dinâmicas envolvidas na realidade das AUGI e para os inúmeros desafios que os processos de reconversão enfrentam, leva-nos a concluir que estas áreas têm efetivamente um carácter de tal forma excecional considerando a realidade específica de cada área, que requerem um tratamento que de modo algum pode ser generalizado ou uniformizado.

A modalidade de reconversão mais adotada, o projeto de loteamento, poderá ser a mais eficaz, mas parece não ser um mecanismo suficiente. É importante que se aprofunde um marco legal e institucional uniformizado, mas este deve conter em si mecanismos de flexibilização e agilização que permita responder às especificidades de cada processo, para que estes tenham um horizonte de conclusão realista, sem comprometer a melhoria das condições de vida dos moradores em AUGI.

Por se tratar de um relatório e não de uma tese, reconhecemos que não explorámos o debate teórico a um nível mais profundo, mas procurámos partir dele para explanar a realidade dos processos de reconversão dos bairros AUGI com todas as suas especificidades, constrangimentos e dimensões. Esta foi, sem dúvida, uma experiência muito enriquecedora e que completou de forma indelével a nossa formação enquanto profissional em urbanismo e planeamento do território, permitindo-nos ter uma visão mais aprofundada ao nível do processo de planeamento da AUGI, que poderá ter que assumir outros enquadramentos para além dos projetos de loteamento.

Da análise efetuada à literatura e aos processos de reconversão desenvolvidos no município de Loures, ressalva como cada vez mais importante a necessidade de uma visão estratégica para uma mudança de paradigma no planeamento urbano das AUGI. Considerando que, numa primeira fase, os proprietários se têm organizado para elaborar os projetos de loteamento constituindo-se em Associação ou Comissão Conjunta que os representa, mas com o objetivo primordial da legalização da sua habitação no mais curto prazo possível, os projetos nem sempre foram vistos com uma oportunidade de qualificação do seu bairro. Neste sentido, a qualificação do espaço público é, por vezes, pouco valorizada pelos próprios habitantes, que se concentram no objetivo final da emissão do título de alvará de loteamento conducente à posterior emissão de licença de utilização da habitação principal, pelo que tudo o resto parece perder importância comparativamente. A sensibilização das populações para a importância dos espaços públicos através da participação pública poderá ser uma mais-valia, é vital elucidá-las que a emissão do alvará não representa o fim de um processo mas sim o início de uma nova era. É primordial o entendimento quanto à necessidade de adaptabilidade destas áreas às novas exigências legais e funcionais que resultam da sua transformação de ilegal a legal, com uma visão abrangente que poderá passar por uma melhor integração destas áreas de acordo com as novas tendências e exigências urbanísticas por se tratar de áreas que, muitas vezes, quando os processos chegam ao fim, já carecem de um processo de revisão e modernização atendendo ao tempo decorrido desde o início de todo o processo. É o caso, por exemplo, dos planos de acessibilidade, atendendo à média de idades (geralmente elevada) da população residente

nestas áreas e das potencialidades destes territórios para os tornar integrados e competitivos, com possibilidade de criação de novas estruturas que, eventualmente, criem emprego e atraiam movimento de pessoas e financeiro ao bairro.

Os processos de reconversão poderiam ser vistos como oportunidade para testar uma programação estratégica através de instrumentos de gestão do território PU/PP, que determinam a melhor localização espacial de espaços públicos, zonas verdes e espaços para equipamentos e atividades económicas, de forma a criar novas centralidades em função do número de habitantes abrangidos pela área do plano, e não específicas apenas para os moradores de cada bairro. É necessário compatibilizar a integração das intervenções com os condicionamentos legais e a proteção ambiental e de regeneração urbana, preparando problemas futuros (e previsíveis) de degradação, motivados pelo envelhecimento populacional, do edificado e do espaço público.

Afigura-se assim como vital, uma programação integrada dos equipamentos de utilização pública que abranjam mais de uma AUGI, promovendo a integração plena das AUGI nas vivências do território e dos concelhos, não apenas em Loures mas em todo o território onde haja AUGI. Digamos que a figura das unidades de execução contextualizada nos PP para as AUGI, no caso de haver áreas que tenham o objetivo em comum, por exemplo no caso dos arruamentos transversais, poderá ser um método eficaz para a dinamização destas áreas. O teste dos planos pormenores permitirá obter uma visão mais abrangente destas áreas a outra escala, sem que os limites de cada bairro se assumam como fronteiras na malha urbana, passando esta a continua e consolidada, contribuindo para a construção da metrópole.

No âmbito da sua esfera de competências, o papel do Município passa essencialmente pelo cumprimento da legislação em vigor, designadamente no que respeita ao regime excecional para a reconversão urbanística das AUGI, procurando soluções para as dificuldades e condicionantes que muitas vezes surgem, nomeadamente quando se verifica a presença de determinados recursos naturais, como linhas de água, por exemplo - condicionantes plasmadas na planta de condicionantes do PDM - situações que requerem a apreciação por parte de entidades supramunicipais, nomeadamente órgãos da administração regional e central. Nestes casos, cabe a estas entidades analisar a proposta de reconversão à escala das condicionantes definidas em sede do PDM, e não com base nas especificidades dos projetos de loteamento, os quais decorrem de um regime excecional. Considera-se que seria produtivo que o critério do regime de exceção também poderia ser reconhecido nesta análise, desde que os procedimentos legais e administrativos estivessem cumpridos, para que fosse realizada uma análise conjunta e

coerente com a realidade. Na verdade, o que se verifica é que na passagem dos processos da administração local para a administração central, o critério do regime de exceção parece que deixa de vigorar, o que demonstra um entendimento diferente sobre a estratégia para as AUGI, entendendo-se que uma maior cooperação no sentido de uma visão conjunta contribuiria para um impulsionar dos processos de loteamento e reconversão que decorreriam de forma mais célere e adequada, facilitando a adoção de mecanismo que poderiam acelerar o desenvolvimento do processo de reconversão urbanística encontrando soluções alternativas à resolução das condicionantes.

Desta forma, considera-se pertinente estabelecer uma maior articulação e cruzamento de dados com a CCDR, de forma a fornecer os levantamentos exaustivos dos processos de reconversão bem como os seus principais constrangimentos, para que esta entidade possa ter conhecimento dos reais condicionalismos e assumir o papel de coordenação destas áreas em conjunto com a DGT, considerando o regime de carácter excecional, o que promoveria um enquadramento mais adequado das regras específicas, no âmbito dos condicionalismos tendo como horizonte a plena reconversão urbanística, evitando a perpetuação de situações contrárias ao ordenamento do território.

## BIBLIOGRAFIA

ALBUQUERQUE, Sara – *Arquitetura ou Revolução*, Projeto final de Arquitetura. Mestrado Integrado em Arquitetura, ISCTE-IUL, 2014.

ALVES, Carla Margarida Pedroso Mota, *Áreas Urbanas de Génese Ilegal - Perfis Sócio-Demográficos e Modelos de Reconversão* - Dissertação final de Mestrado em Urbanística e Gestão do Território. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa, Instituto Superior Técnico, 2008.

ANTUNES, Marina – “A cidade informal e a reconversão de territórios de génese ilegal. Exemplo de práticas urbanas significativas: O caso Proqual, Brandoa, Amadora”, Seminários CRIA, 24 de fevereiro de 2014. [Consultado em 02.06.2016]. Disponível em <http://cria.org.pt/site/seminarios/seminarios-realizados/513-a-cidade-informal-e-a-reconversao-de-territorios-de-genese-ilegal-exemplo-de-praticas-urbanas-signi.html>.

BAPTISTA, Luís Vicente, PUJADAS, Juan – “Confronto e entreposição: os efeitos da metropolização na vida das cidades”, Fórum Sociológico, nº 3-4, 2000, pp. 293-308.

BAPTISTA, Luís Vicente, CORDEIRO, Graça Índias – “Presentes e Desconhecidos: Reflexões socioantropológicas acerca do recente fluxo imigratório no concelho de Loures”, *Sociologia, Problemas e Práticas*, nº 40, 2002, pp. 23-43.

BARATA SALGUEIRO, Teresa – *Bairros clandestinos na periferia de Lisboa*. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos, 1972.

BARATA SALGUEIRO, Teresa – “Bairros Clandestinos da periferia de Lisboa”, *Finisterra*, 12 (23), 1977, pp. 28-55.

BARATA SALGUEIRO, Teresa – “A promoção habitacional e o 25 de Abril”, *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n.º 18/19/20, Coimbra, 1986.

BARATA SALGUEIRO, Teresa - *A Cidade em Portugal: Uma Geografia Urbana*, Lisboa: Ed. Afrontamento, 1992.

BARRETO, António (org.) - *A Situação Social em Portugal, 1960-1999*, Lisboa: Imprensa de Ciências Sociais, 2000.

BARRETO, António - *Novos retratos do meu país: 1999-2003*, Lisboa: Relógio d'Água, 2003.

BRUNO SOARES, Luís Jorge - “Urbanização Clandestina na Área Metropolitana de Lisboa”, *Sociedade e Território*, Ano 1, nº 3, Jul. 1985, pp. 67-77.

BRUNO SOARES, Luís Jorge - “A realidade incontornável da dispersão”, *Sociedade e Território*, 33, 2002, pp.123-129.

CARDOSO, Ana, PERISTA, Heloísa – “A cidade esquecida: Pobreza em bairros degradados de Lisboa”, *Sociologia – Problemas e Práticas*, nº 15, 1994, pp. 99-111.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes, MOREIRA, Vital - *Constituição da República Portuguesa - Anotada* vols. I e II, 4.<sup>a</sup> edição, Coimbra: Coimbra Editora, 2010.

COSTA, David Carvalho Teixeira da – *As Áreas Urbanas de Génese Ilegal: Contributos para um modelo de avaliação de desempenho urbanístico*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil, Lisboa, Instituto Superior Técnico – Universidade Técnica de Lisboa, 2008.

COWAN, Robert – *The dictionary of urbanism*, Tisbury: Streetwise Press Limited, 2005.

FERRÃO, João - “Dinâmicas Territoriais e Trajectórias de Desenvolvimento, Portugal 1991-2001”, *Revista de Estudos Demográficos*, INE, nº 34, 2003pp. 17-25.

GASPAR, Jorge – “Aspectos da Urbanização Ilegal nos Países Mediterrâneos da OCDE”. In RODRIGUES, Carlos Manuel et.al., (org.), *Clandestinos em Portugal - Leituras*, Lisboa: Livros Horizonte, 1989, pp. 82 91.

GASPAR, Jorge - *As regiões portuguesas*, DGDR, Lisboa, 1993.

GASPAR, Jorge, BRITO HENRIQUES, Eduardo, VALE, Mário – “Economic restructuring, social re-composition and recente urban changes in Portugal”, *GeoJournal*, nº 46, 1998, pp.63-76.

GONÇALVES, Jorge – “A Informalidade no Ordenamento do Território”, *GEOINoVA*, nº 7, 2003, pp.167-177.

GONÇALVES, Jorge, ALVES, C., NUNES DA SILVA, Fernando – “Do ilegal ao formal: percursos para a reconversão urbana das Áreas Urbanas de Génese Ilegal em Lisboa”. In BOGUS, L. et al. (Org.), *Da Irregularidade Fundiária Urbana à Regularização: Análise Comparativa Portugal – Brasil*, S. Paulo: EDUC, 2010, pp.161-192.

MACHADO, J. Reis - *Perspectivas para a definição de políticas urbanas*, Lisboa: IACEP, 1985.

MALHEIROS, Jorge, FONSECA, Lucinda (coord.) – *Acesso à habitação e problemas residenciais dos imigrantes em Portugal*, Lisboa: Observatório para a Imigração – Alto Comissariado para a Imigração e Diálogo Cultural, Setembro de 2011.

MEDEIROS, Carlos Alberto (dir.) - *Geografia de Portugal, Vol. II (Sociedade, Paisagens e Cidades)*, Lisboa: Círculo de Leitores, 2005.

MIRANDA, Jorge, Manual de Direito Constitucional - tomo V – Actividade Constitucional do Estado, 2.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000.

MOTTA, Bruno Ricardo Marques Leonetti Terra – *A Circulação na Cidade do Século XXI*, Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitectura, Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, 2008.

NUNES, João Pedro Silva – “Dos Subúrbios Citadinos aos Subúrbios Metropolitanos. Estrutura de povoamento e morfogénese da metrópole de Lisboa (1950-2001)”, *Cidades, Comunidades e Territórios*, nº 20-21, 2010, pp. 123-137.

PAIVA, Flávio – “Condições de alojamento e carências habitacionais da população portuguesa”, *Cidade e Território*, nº2, 1985, pp. 109-124.

PARRA DA SILVA, Teresa (coord.) - *Anselmo Braamcamp Freire*, Lisboa: Assembleia da República – Divisão de Edições, 2010.

PATRÍCIO, Pedro Miguel Matos - *Contribuição para uma proposta de qualificação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal*, Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil – Perfil Construção, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, 2011.

RAPOSO, Isabel, VALENTE, Ana – “Diálogo social ou dever de reconversão? As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) na Área Metropolitana de Lisboa”, *Revista Crítica de Ciências Sociais*, Nº 91, Dezembro 2010, pp. 221-235.

RAPOSO, João Simões - *Reconversões Urbanísticas. Contributos para uma Metodologia: Clarificação do papel dos atores*, 2007.

RODRIGUES, António José - *Loteamentos Ilegais - Áreas Urbanas de Génese Ilegal – AUGI*, Lisboa: Almedina, 2005.

RODRIGUES, Gastão Rogério Grave – *Qualificação de áreas urbanas de génese ilegal o Caso da Zona Oriental do Concelho de Loures*, 2014.

RODRIGUES, Paula Cristina Dias - *Procedimentos de legalização das habitações existentes em territórios de génese ilegal (TGI). Loures, Amadora, Oeiras, Cascais*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre. Lisboa, Faculdade de Arquitectura da Universidade de Lisboa, 2011.

ROLO, Helena Rodero - *Atualidade do fenómeno Clandestino na GAML*. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre. Lisboa, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa, 2007.

SERRA, João B. – “As reformas da administração local de 1872 a 19810”, *Análise Social*, vol. XXIV (103-104), 1988, pp. 1037-1066.

TOCQUEVILLE, Alexis de - *Da Democracia na América*, Lisboa: Gradiva, 2010.

VALENTE DE OLIVEIRA, Luís – “A regionalização em Portugal”. In COSTA, José Silva, NIJKAMP, Peter, *Compêndio de Economia Regional, vol. 1 – teoria, temática e políticas*, Cascais: Príncípa Editora Lda., 2009, pp.779-793.

VALENTE ROSA, Maria João – “Notas sobre a população — Lisboa: Área Metropolitana e cidade”, *Análise Social*, vol. XXXIV (153), 2000, pp. 1045-1055.

## **DOCUMENTAÇÃO**

### **Câmara Municipal de Loures**

**DPRU** – PDM de Loures

**EMAUGI** - Cartas temáticas das AUGI, anos - 1996, 2004, 2008, 2009.

**EMAUGI** - Relatório de atividades do ano de 2015.

### **Regulamentos Municipais**

**RMEU** - Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização

**RMAUGI** - Regulamento Municipal para a Reconversão das AUGI

### **Legislação Consultada**

- *Constituição da República Portuguesa*, 1976. [Consultado em 12 de Janeiro de 2016].

Disponível em [www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf](http://www.parlamento.pt/parlamento/documents/crp1976.pdf)

- Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro

- Lei n.º 165/99 de 2 de Setembro

- Lei n.º 64/2003 de 23 de Agosto

- Lei n.º 10/2008 de 20 de Fevereiro

- Decreto-Lei n.º 46 673 de 29 de Novembro de 1965 - Regime da Intervenção das Autoridades Administrativas Responsáveis nas Operações de Loteamento

- Decreto-Lei n.º 289/73 de 6 de Junho - Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos

- Decreto-Lei n.º 275/76 de 13 de Abril - Construção Clandestina - Posse Administrativa



- Decreto-Lei n.º 794/76 de 6 de Novembro – Lei dos Solos
- Decreto-Lei n.º 208/82 de 26 de Maio - Plano Diretor Municipal
- Decreto-Lei n.º 400/84 de 31 de Dezembro – Estabelece o novo Regime Jurídico das Operações de Loteamento Urbano
- Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro – Revoga o D.L.400/84 Regime Jurídico dos Loteamentos Urbanos
- Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro - RJUE Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (na redação vigente)
- Decreto – lei N.º 380/99, de 22 de Setembro - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (na redação vigente)

#### **Sítios de Internet**

<http://www.cm-loures.pt/>

<http://uf-ssb.pt/>

<http://www.aml.pt>

<http://www.ine.pt/>

<http://www.dgterritorio.pt/>

## **ANEXOS**

**Organograma dos serviços municipais da CML [2015] - Figura 2.4 em formato A3**

**Organograma dos serviços municipais da CML [2011] - Figura 2.5 em formato A3**

## **Lei 91/95 de 02 de Setembro – Redação atual**

**Fonte:** Diário da República n.º 203/1995, Série I-A de 1995-09-02.

### **Sumário**

ESTABELECE O REGIME EXCEPCIONAL PARA A RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS URBANAS DE GENESE ILEGAL (Áreas clandestinas). DEFINE OS PRINCÍPIOS GERAIS DO PROCESSO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS REFERIDAS ÁREAS. DISPOE SOBRE O REGIME DA ADMINISTRAÇÃO DOS PRÉDIOS INTEGRADOS NA AUGI, DEFININDO, PARA O EFEITO, AS COMPETENCIAS E O FUNCIONAMENTO DA ASSEMBLEIA DE PROPRIETÁRIOS OU COMPROPRIETARIOS E DA COMISSAO DE ADMINISTRAÇÃO DAQUELES PRÉDIOS. DEFINE OS MECANISMOS CONDUCENTES A RECONVERSÃO POR INICIATIVA DOS PARTICULARES ATRAVES DE PEDIDO DE LOTEAMENTO ENDERECADO AS CAMARAS MUNICIPAIS, BEM COMO A RECONVERSÃO POR INICIATIVA MUNICIPAL MEDIANTE ELABORACAO DE PLANOS DE PORMENOR DE RECONVERSÃO. ESTABELECE AS MODALIDADES E OS CRITÉRIOS DE DIVISÃO DOS PRÉDIOS INTEGRADORES DAS AUGI. INSERE DIVERSAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A MATÉRIA, DESIGNADAMENTE: LOTEADORES ILEGAIS, LICENCIAMENTO CONDICIONADO E EMBARGO E DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÕES. A PRESENTE LEI APLICA-SE AOS PROCESSOS EM APRECIAÇÃO A DATA DA SUA ENTRADA EM VIGOR, VERIFICADO O ESTATUIDO NESTE DIPLOMA. DETERMINA A CESSACAO DA PRESENTE LEI AS AUGI QUE NAO DISPONHAM DE TÍTULO DE RECONVERSÃO ATE 31 DE DEZEMBRO DE 1999.

### **Texto da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro**

#### **Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal**

A Assembleia da República decreta, nos termos dos artigos 164.º, alínea d), e 169.º, n.º 3, da Constituição, o seguinte:

### **CAPÍTULO I**

#### **Do objecto**

#### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito de aplicação**

1 - A presente lei estabelece o regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).

2 - Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que, nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º 3 - São ainda considerados AUGI os prédios ou conjuntos de prédios parcelados

anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas.

4 - As câmaras municipais ficam obrigadas a delimitar o perímetro e a fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município no prazo de 180 dias após a entrada em vigor da presente lei.

5 - As áreas de loteamento e construção ilegais não abrangidas pelo número anterior são objecto de estudo com vista à sua reafecção ao uso previsto em PMOT.

## **Artigo 2.º**

### **Regime especial de divisão de coisa comum**

É estabelecido um regime especial de divisão de coisa comum aplicável às AUGI constituídas em regime de compropriedade até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro.

## **CAPÍTULO II**

### **Princípios gerais**

## **Artigo 3.º**

### **Dever de reconversão**

1 - A reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI constituem dever dos respectivos proprietários ou comproprietários.

2 - O dever de reconversão inclui o dever de conformar os prédios que integram a AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano de pormenor de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela câmara municipal.

3 - O dever de reconversão inclui ainda o dever de participar nas despesas de reconversão, nos termos fixados na presente lei.

4 - Os encargos com a operação de reconversão impendem sobre os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, sem prejuízo do direito de regresso sobre aqueles de quem hajam adquirido, quanto às importâncias em dívida no momento da sua aquisição, salvo no caso de renúncia expressa.

5 - A câmara municipal tem a faculdade de suspender a ligação às redes de infra-estruturas já em funcionamento que sirvam as construções dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.

## **Artigo 4.º**

### **Processo de reconversão urbanística**

1 - O processo de reconversão é organizado nos termos da presente lei:

- a) Como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários;
- b) Mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva câmara municipal;

2 - Os loteamentos e planos de pormenor previstos no número anterior regem-se pelo disposto na presente lei e, subsidiariamente, pelas disposições do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

### **Artigo 5.º**

#### **Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis**

1 - Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável no respectivo PMOT, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) A maior parte da área abrangida pela operação estar classificada como urbana ou urbanizável;

b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria e permanente que preencham as condições de salubridade e segurança previstas neste diploma e que se encontrem participadas na respectiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei;

2 - As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafectadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão.

3 - Nos casos previstos no presente artigo é obrigatória a execução de plano de pormenor de alteração do PMOT em vigor, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

### **Artigo 6.º**

#### **Cedências**

1 - As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos, quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão.

2 - Nos casos previstos no número anterior há lugar à compensação prevista nos números 5 e 6 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie.

### **Artigo 7.º**

#### **Construções existentes**

1 - As construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão, nos termos do artigo 4.º

2 - A legalização das construções depende do preenchimento das condições mínimas de habitabilidade definidas pela forma prevista neste diploma e da prova do pagamento dos encargos devidos pela reconversão imputáveis ao lote respectivo.

3 - O não preenchimento de qualquer dos requisitos previstos neste artigo constitui fundamento de indeferimento do pedido de legalização.

4 - O instrumento da reconversão estabelece o prazo em que os donos das construções com ele não conformes e que não preencham os requisitos mínimos de habitabilidade são obrigados a proceder às alterações necessárias.

5 - A demolição e alteração de qualquer construção para cumprimento do instrumento de reconversão não confere ao respectivo dono direito a indemnização e constitui ónus sujeito a registo predial.

### **CAPÍTULO III**

#### **Do regime da administração dos prédios integrados na AUGI**

##### **Artigo 8.º**

###### **Administração conjunta**

1 - O prédio ou prédios integrados na mesma AUGI ficam sujeitos a administração conjunta, assegurada pelos respectivos proprietários ou comproprietários.

2 - Os órgãos da administração dos prédios integrados nas AUGI são os seguintes:

a) A assembleia de proprietários ou comproprietários;

b) A comissão de administração;

3 - A administração conjunta é instituída por iniciativa de qualquer proprietário ou comproprietário ou da câmara municipal, mediante convocatória da assembleia constitutiva.

4 - A administração conjunta não goza de personalidade jurídica, mas fica obrigatoriamente sujeita a inscrição no Registo Nacional de Pessoas Colectivas, para efeitos de identificação.

##### **Artigo 9.º**

###### **Composição da assembleia**

1 - Têm assento na assembleia os proprietários ou comproprietários cujo direito esteja devidamente inscrito na conservatória do registo predial competente, excepto nos casos previstos no número seguinte.

2 - Têm assento na assembleia, com preterição dos respectivos titulares inscritos, os donos das construções erigidas na área da AUGI, devidamente participadas na respectiva matriz, bem como os promitentes compradores de parcelas, desde que tenha havido tradição;

3 - A requerimento de qualquer proprietário, comproprietário ou da câmara municipal, deve a conservatória do registo predial emitir, gratuitamente e no prazo de 30 dias, uma certidão da descrição e de todos os registos em vigor sobre o prédio ou prédios da AUGI, a qual não pode servir para outro fim que não seja o de comprovar a legitimidade de participação na assembleia.

4 - A câmara municipal pode participar na assembleia, mediante representante devidamente credenciado.



## **Artigo 10.º**

### **Competências da assembleia**

- 1 - Compete à assembleia acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os actos da comissão de administração.
- 2 - Compete ainda à assembleia:
  - a) Deliberar promover a reconversão da AUGI;
  - b) Eleger e destituir a comissão de administração;
  - c) Aprovar o projecto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento;
  - d) Avaliar a solução urbanística preconizada no plano de pormenor em sede de inquérito público;
  - e) Aprovar o projecto de acordo de divisão da coisa comum;
  - f) Aprovar os orçamentos apresentados pela comissão de administração para a execução das obras de urbanização;
  - g) Aprovar as contas da responsabilidade da comissão de administração.

## **Artigo 11.º**

### **Convocação da assembleia**

- 1 - A assembleia reúne por iniciativa da comissão de administração ou de um grupo de proprietários ou comproprietários detentores de 5% do número total de votos na assembleia, calculado nos termos do artigo 13.º
- 2 - A assembleia é convocada por escrito, mediante aviso enviado pelo correio para a morada dos membros que nela podem ter assento, presumindo-se, na falta de outra indicação, que a morada é a constante da inscrição registral do respectivo direito.
- 3 - O aviso convocatório é obrigatoriamente afixado na sede da junta de freguesia e publicado num dos jornais de divulgação nacional.
- 4 - A convocatória é enviada com a antecedência mínima de 15 dias.
- 5 - A convocatória deve indicar a data, hora e local da reunião, bem como a respectiva ordem de trabalhos, e especificar que é realizada ao abrigo do presente diploma.
- 6 - Se as deliberações sobre as matérias constantes da ordem de trabalhos dependerem da consulta a peças escritas ou desenhadas, devem estas estar à disposição para tal fim, durante o prazo de antecedência do aviso convocatório, na sede da junta de freguesia, circunstância que deve constar também expressamente do texto da convocatória.
- 7 - A convocatória da assembleia constitutiva da administração conjunta deve ser feita com antecedência mínima de 30 dias e ser enviada a quem nela tenha direito a participar, mediante registo postal e aviso de recepção.

## **Artigo 12.º**

### **Funcionamento da assembleia**

1 - A assembleia delibera em primeira ou em segunda convocatória nos termos previstos no Código Civil para a assembleia de condóminos dos prédios em propriedade horizontal, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - As deliberações sobre as matérias previstas nas alíneas e) e g) do n.º 2 do artigo 10.º são tomadas por um número de proprietários ou comproprietários representativos da maioria absoluta do total de votos da assembleia, calculada nos termos do artigo 13.º 3 - É admitida a votação por escrito até ao início da reunião da assembleia, nos casos em que a convocatória contenha o texto integral da proposta concreta de deliberação, devendo a assinatura estar reconhecida notarialmente.

4 - É obrigatória a publicação das deliberações produzidas, em forma de extracto, no prazo de oito dias, mediante aviso a afixar na sede da junta de freguesia e por anúncio no jornal onde foi publicado o aviso convocatório da assembleia, quando na mesma não tenham estado presentes ou representadas todas as pessoas que nela podem ter assento.

5 - As deliberações da assembleia podem ser judicialmente impugnadas nos termos legais.

## **Artigo 13.º**

### **Sistema de votação**

1 - Nas situações de compropriedade, cada parte dispõe de um número de votos proporcional à quota indivisiva que detém no prédio.

2 - Nos restantes casos, cada interessado terá tantos votos quanto o número de prédios de que for titular na área abrangida pela AUGI.

3 - Os membros da assembleia referidos no n.º 2 do artigo 9.º dispõem do mesmo número de votos de que disporia o titular do direito sobre a parte concreta do solo por si ocupada, não podendo votar a deliberação prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 10.º 4 - Não têm direito de voto os proprietários ou comproprietários referidos no artigo 45.º

## **Artigo 14.º**

### **Comissão de administração**

1 - A comissão de administração é formada por número ímpar de três a sete membros, que elegem de entre si um presidente e um tesoureiro, e tem obrigatoriamente uma sede, a determinar na assembleia constitutiva.

2 - A comissão é eleita em assembleia convocada para o efeito.

3 - Compete especialmente ao presidente receber notificações, presidir à assembleia e representar a administração conjunta perante as entidades administrativas.

4 - Compete especialmente ao tesoureiro superintender nas contas de administração do processo de reconversão.

5 - A comissão delibera validamente por votação maioritária dos seus membros, bastando as assinaturas do presidente e do tesoureiro para obrigar a administração conjunta nos actos e contratos em que a mesma intervenha.

6 - Os membros da comissão são remunerados ou não, conforme deliberado em assembleia.

7 - Aos membros da comissão de administração é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 72.º, 78.º e 79.º do Código das Sociedades Comerciais.

### **Artigo 15.º**

#### **Competências da comissão de administração**

1 - Compete à comissão de administração:

a) Praticar os actos necessários à tramitação do processo de reconversão em representação dos titulares dos prédios e donos das construções integrados na AUGI;

b) Elaborar os mapas de comparticipação e cobrar as comparticipações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para execução dos projectos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;

c) Celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização e fiscalizar o respectivo cumprimento;

d) Constituir e movimentar contas bancárias;

e) Pleitear em juízo, dispondo para tal de legitimidade activa e passiva nas acções emergentes das relações jurídicas em que seja parte;

f) Emitir declarações, atestando o pagamento das comparticipações devidas pelos proprietários e comproprietários, para efeito de emissão da licença de construção ou outros actos para os quais as mesmas se mostrem necessárias;

g) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante a repartição de finanças e a conservatória do registo predial, para promover as necessárias rectificações ao teor da matriz e da descrição;

h) Dar cumprimento às deliberações da assembleia;

i) Prestar a colaboração solicitada pela câmara municipal, designadamente entregando documentos e facultando informações;

2 - Dos actos da comissão de administração cabe recurso do interessado para a assembleia.

### **Artigo 16.º**

#### **Destituição da comissão de administração**

1 - A comissão de administração pode ser destituída por violação dos deveres gerais de administração e especiais decorrentes deste diploma, em assembleia expressamente convocada para o efeito.

2 - A destituição carece de aprovação da maioria absoluta do total de votos da assembleia, calculado nos termos do artigo 13.º e sob condição de no acto ser eleita nova comissão.

## **Artigo 17.º**

### **Cessação da administração conjunta**

A administração conjunta dos prédios integrados na AUGI só se extingue após a recepção definitiva das obras de urbanização pela câmara municipal e a aprovação das contas finais da administração.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do processo de reconversão**

#### **SECÇÃO I**

#### **Reconversão por iniciativa dos particulares**

## **Artigo 18.º**

### **Pedido de loteamento**

1 - O pedido de loteamento é apresentado na câmara municipal e é instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) Memória descritiva e justificativa, que, em especial, deve fundamentar, se for o caso, a aplicação do regime especial previsto no artigo 6.º do presente diploma e indicar quais as construções a manter e a demolir e as soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados;
- c) Levantamento topográfico da AUGI;
- d) Planta que evidencie a realidade actual da AUGI e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção e do número de pisos ou cérceas das construções existentes, identificando as que não cumprem o estudo de loteamento e os requisitos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou de outras disposições legais aplicáveis;
- e) Planta síntese do loteamento pretendido;
- f) Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea d) e à certidão registral;
- g) Projectos das redes viária, de electricidade, águas, esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;
- h) Orçamentos das obras de urbanização e de outras operações previstas;
- i) Certidão das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b), c) e f) do n.º 2 do artigo 10.º 2 - A câmara municipal pode dispensar a apresentação dos elementos referidos na alínea g) do número anterior, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

3 - É sempre dispensada a apresentação de estudo de impacte ambiental.

## **Artigo 19.º**

### **Apreciação liminar**

A câmara municipal pode, em sede de apreciação liminar, por uma só vez e no prazo de 30 dias a contar da data da recepção do pedido, solicitar outras informações ou elementos imprescindíveis ao conhecimento da pretensão.

## **Artigo 20.º**

### **Consultas**

1 - Admitida liminarmente a pretensão, a câmara municipal recolhe de imediato e simultaneamente o parecer das entidades gestoras das redes de infra-estruturas e das entidades que devam pronunciar-se por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

2 - As entidades consultadas emitem parecer no prazo de 30 dias contados da data de envio da solicitação.

3 - A falta de parecer no prazo fixado no número anterior vale como deferimento.

4 - Os pareceres total ou parcialmente desfavoráveis devem ser fundamentados e são acompanhados de uma solução que permita o deferimento da pretensão.

5 - As entidades consultadas remetem os respectivos pareceres simultaneamente à câmara municipal e à comissão de administração da AUGI.

## **Artigo 21.º**

### **Rectificações e alterações**

1 - As rectificações e alterações efectuadas em conformidade com os pareceres referidos no n.º 5 do artigo anterior não carecem de nova consulta.

2 - As rectificações e alterações efectuadas integram-se no processo em apreciação.

## **Artigo 22.º**

### **Vistoria**

1 - No prazo de 180 dias a contar da recepção do pedido, prorrogável por igual período por deliberação fundamentada, a câmara municipal procede obrigatoriamente à realização de vistoria com a finalidade de verificar:

a) A conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º com a realidade existente na AUGI;

b) A situação de facto relevante que habilite a câmara municipal a deliberar sobre a manutenção, alteração ou demolição das construções existentes;

c) A existência dos requisitos definidos para a divisão por acordo de uso;

2 - Realizada a vistoria, lavrar-se-á auto onde constem circunstanciadamente as situações de desconformidade constatadas e o estado de execução das infra-estruturas.

3 - A vistoria é realizada por uma comissão especial designada pela câmara municipal.

4 - Na vistoria deve estar presente o presidente da comissão de administração da AUGI.

### **Artigo 23.º**

#### **Construções posteriores à deliberação de reconversão**

1 - O dono de construção ou obra vistoriada que não se encontre em conformidade com a planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º é notificado para proceder à reposição da situação anterior no prazo de 30 dias.

2 - A notificação e execução da deliberação segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 445/91, de 29 de Novembro.

3 - A reposição só não tem lugar se o interessado provar em audiência prévia que a construção ou obra é anterior à data da assembleia da AUGI que deliberou promover a reconversão.

### **Artigo 24.º**

#### **Autorização provisória de obras**

Após a realização da vistoria, a câmara municipal pode, mediante deliberação, autorizar o início das obras de urbanização, de acordo com os projectos que hajam merecido parecer favorável das entidades consultadas nos termos do artigo 20.º

### **Artigo 25.º**

#### **Deliberação final**

1 - Realizada a vistoria, a câmara municipal delibera sobre o pedido de loteamento no prazo de 30 dias.

2 - A câmara municipal só pode indeferir a pretensão nos casos seguintes:

- a) Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- b) Desconformidade do pedido com o PMOT em vigor;
- c) Desconformidade com a deliberação referida no n.º 4 do artigo 1.º

### **Artigo 26.º**

#### **Conteúdo da deliberação**

1 - A deliberação abrange a aprovação dos projectos de obras de urbanização e fixa ainda o montante da caução da sua boa execução.

2 - Na deliberação é fixada a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3 - Cada lote comparticipa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída no estudo de loteamento em relação à área total de construção de uso privado aprovado.

4 - A deliberação incorpora ainda a identificação:

- a) Das construções a demolir e a alterar e o respectivo prazo, o qual não pode ser inferior a três anos;

b) De outras condicionantes que impendem sobre o lote ou a construção que ficam sujeitas a registo;

c) Das soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados;

5 - A moratória fixada na alínea a) do número anterior não é aplicável aos casos em que a câmara municipal fundamentadamente reconheça a necessidade de demolição urgente.

6 - A falta de deliberação dentro do prazo fixado no n.º 1 do artigo 25.º é considerada para todos os efeitos como deferimento, considerando-se fixado em três anos o prazo máximo de manutenção temporária a que se refere o n.º 4.

## **Artigo 27.º**

### **Caução de boa execução das obras**

1 - Havendo lugar à execução de obras de urbanização, a caução de boa execução pode ser prestada nos termos gerais, caso a comissão de administração o declare no prazo de oito dias após a notificação da deliberação prevista no artigo anterior.

2 - Na falta de indicação, no prazo referido no número anterior, considera-se que a caução é prestada por primeira hipoteca legal sobre todos os lotes que integram a AUGI.

3 - A hipoteca legal é registada oficiosamente no acto de inscrição da autorização do loteamento, com base no respectivo título.

4 - Cada lote responde apenas pela parte do montante da garantia que lhe cabe nos termos fixados no alvará de loteamento, sendo lícito ao seu titular requerer a substituição da hipoteca legal por outro meio de caução admissível, valendo a deliberação camarária de aceitação como título bastante para o cancelamento da inscrição da hipoteca legal.

## **Artigo 28.º**

### **Publicidade da deliberação**

1 - A deliberação de aprovação do estudo de loteamento é tornada pública pela câmara municipal por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional, no prazo de 15 dias.

2 - O prazo de afixação do edital é de 30 dias;

3 - O processo de loteamento deve estar disponível para consulta pelos interessados na sede do município durante o prazo de afixação do edital.

4 - Os interessados podem reclamar da deliberação nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

## **Artigo 29.º**

### **Alvará de loteamento**

Decididas as reclamações ou decorrido o prazo para a sua apresentação e prestada a garantia, se a ela houver lugar, a câmara municipal emite o alvará de loteamento, que contém os elementos previstos no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e ainda:

- a) Lista dos factos sujeitos a registo predial;
- b) Valor da quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
- c) Relação dos comproprietários e listagem de identificação dos lotes, nos termos do acordo de divisão de coisa comum, se já o houver.

### **Artigo 30.º**

#### **Inscrição registral**

- 1 - A câmara municipal remete o alvará de loteamento à conservatória do registo predial, que procede à sua inscrição e dos ónus e outros factos sujeitos a registo dele constantes e dá cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.
- 2 - Caso o alvará de loteamento respeite a prédio em compropriedade, a individualização dos lotes a que se refere o artigo 54.º do Código do Registo Predial só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum.
- 3 - É dispensada a menção dos sujeitos passivos na inscrição da aquisição do lote por divisão de coisa comum.
- 4 - Nos casos em que a AUGI compreender exclusivamente parcelas de terreno já destacadas, é inutilizada a descrição do prédio de que os lotes foram desanexados e são canceladas as inscrições.

## **SECÇÃO II**

### **Reconversão por iniciativa municipal**

#### **Artigo 31.º**

##### **Plano de pormenor de reconversão**

- 1 - Na deliberação a que se refere o n.º 4 do artigo 1.º, a câmara municipal pode optar pela reconversão da sua iniciativa, através da elaboração de plano de pormenor de reconversão.
- 2 - O plano de pormenor a que se refere o número anterior segue os trâmites do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as seguintes especialidades:
  - a) O plano de pormenor integra os elementos referidos no artigo 18.º e a vistoria prevista no artigo 22.º, com as necessárias adaptações;
  - b) A deliberação municipal que aprovar o plano de pormenor de reconversão deve incluir os elementos referidos nos artigos 26.º e 29.º, com as necessárias adaptações;
- 3 - As despesas de elaboração do plano de pormenor constituem encargos da urbanização.
- 4 - O disposto nesta secção não é aplicável ao plano de pormenor a que se refere o artigo 5.º



## **Artigo 32.º**

### **Modalidades de reconversão por iniciativa municipal**

1 - A reconversão de iniciativa municipal pode assumir as seguintes modalidades:

- a) Com o apoio da administração conjunta;
- b) Sem o apoio da administração conjunta;

2 - A reconversão com o apoio da administração conjunta é objecto de contrato de urbanização a celebrar entre a câmara municipal e a comissão de administração, que delimita as atribuições e o âmbito de intervenção de cada uma das entidades.

3 - Na reconversão sem o apoio da administração conjunta, sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, compete à câmara municipal realizar todos os actos previstos na presente lei relativos à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas;

4 - Os interessados a que se refere o artigo 9.º podem aderir individualmente ao processo de reconversão realizado sem o apoio da administração conjunta.

## **Artigo 33.º**

### **Garantia da execução das infra-estruturas**

A câmara municipal não pode submeter a aprovação do plano de pormenor de reconversão à assembleia municipal sem que esteja, além do mais, demonstrada a viabilidade financeira da execução das infra-estruturas e assegurado o pagamento da totalidade da comparticipação nos encargos da urbanização pelos interessados a que se refere o artigo 9.º

## **Artigo 34.º**

### **Medidas complementares**

A câmara municipal pode, sempre que se mostre necessário à reconversão da AUGI, aplicar as medidas previstas no Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de Março.

## **SECÇÃO III**

### **Delimitação da AUGI**

## **Artigo 35.º**

### **Pedido de declaração da AUGI**

1 - Qualquer interessado a que se refere o artigo 9.º pode requerer à câmara municipal a declaração da AUGI e a sua extensão nos termos do artigo 5.º, devendo, para o efeito, apresentar a proposta de delimitação e respectiva justificação.

2 - A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias.

3 - Na falta de deliberação, o requerente pode pedir no tribunal administrativo de círculo a intimação da câmara para proceder à referida delimitação.

## **CAPÍTULO V**

### **Da divisão da coisa comum**

#### **Artigo 36.º**

##### **Modalidades de divisão**

Os prédios em compropriedade que integrem a AUGI podem ser divididos, em conformidade com o alvará de loteamento ou a planta de síntese do plano de pormenor de reconversão, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou por decisão judicial.

#### **SECÇÃO I**

##### **Divisão por acordo de uso**

#### **Artigo 37.º**

##### **Requisitos**

A divisão por acordo de uso só é possível quando conste do alvará ou da deliberação municipal que aprove o plano de pormenor de reconversão que o loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta referida no artigo 18.º, n.º 1, alínea d).

#### **Artigo 38.º**

##### **Divisão**

1 - A divisão por acordo de uso opera-se mediante deliberação da assembleia de comproprietários convocada para o efeito, nos termos da presente lei.

2 - A acta da assembleia referida no número anterior é lavrada por instrumento público.

#### **Artigo 39.º**

##### **Registo predial**

As inscrições de aquisição fundadas em divisão por acordo de uso são instruídas com os seguintes documentos:

- a) Título da reconversão, que pode ser o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor de reconversão;
- b) Acta da assembleia referida no artigo anterior;
- c) Prova da entrega na repartição de finanças do documento que constitui o título da reconversão.

## **SECÇÃO II**

### **Divisão judicial**

#### **Artigo 40.º**

##### **Regime**

1 - O processo de divisão judicial dos prédios em regime de compropriedade que integrem a AUGI rege-se pelos artigos 1052.º, 1053.º e 1059.º do Código de Processo Civil, salvo no que é especialmente previsto nas disposições seguintes.

2 - Havendo contestação, seguem-se os termos do processo sumário, independentemente do valor.

#### **Artigo 41.º Processo**

1 - A petição é instruída especialmente com o título de reconversão, o projecto de divisão proposto, o mapa de tornas, se a elas houver lugar, e ainda os documentos que habilitem o tribunal à decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 42.º 2 - Com a petição e contestação são indicados todos os meios de prova.

3 - A citação é efectuada por carta registada com aviso de recepção, presumindo-se que a residência do citando é a que consta da inscrição do seu direito no registo predial.

4 - Sendo devolvida a carta de citação, o tribunal ordena, oficiosamente e sem mais formalidades, a citação edital.

5 - É dispensado o louvado dos peritos para a composição dos quinhões.

6 - As custas do processo são suportadas pelos interessados na proporção do seu direito.

#### **Artigo 42.º**

##### **Conferência de interessados e adjudicação**

1 - A conferência de interessados restringe-se apenas aos lotes objecto de controvérsia.

2 - Na falta de acordo, o juiz adjudica os lotes objecto da conferência segundo juízos de equidade.

#### **Artigo 43.º**

##### **Tornas**

1 - As tornas, se a elas houver lugar, são obrigatoriamente depositadas na Caixa Geral de Depósitos, à ordem do tribunal, no prazo de 10 dias após o trânsito em julgado da decisão de adjudicação.

2 - O tribunal ordena a inscrição de hipoteca sobre o lote ou lotes que ficam a pertencer ao devedor, para garantia do pagamento das tornas, caso não seja feita a prova do depósito no prazo fixado.

## **Artigo 44.º**

### **Obrigações fiscais**

- 1 - O tribunal remete oficiosamente ao chefe da repartição de finanças a lista dos interessados e das quantias de tornas de que sejam devedores.
- 2 - Os serviços fiscais procedem à liquidação oficiosa do imposto de sisa devido e notificam os sujeitos passivos para a respectiva liquidação no prazo de 30 dias.
- 3 - Não há lugar à suspensão da instância para o cumprimento das obrigações fiscais referidas neste artigo.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições gerais**

## **Artigo 45.º**

### **Loteadores ilegais**

- 1 - Consideram-se loteadores ilegais os proprietários ou comproprietários que hajam celebrado negócios de venda de parcelas, de quotas indivisas e de promessa de compra e venda com autorização de ocupação, tendo por objecto os prédios integrantes da AUGI, que possibilitaram o seu parcelamento físico.
- 2 - Nos prédios submetidos a operação de loteamento ilegal através dos negócios jurídicos mencionados no número anterior, presume-se que o loteador ilegal pretendeu integrar no domínio público as áreas que afectou a arruamentos ou destinou ao uso comum, conforme resulta da planta da situação actual referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º
- 3 - A presunção a que se refere o número anterior é ilidível judicialmente por acção a intentar pelo loteador ilegal ou seu sucessor contra a câmara municipal, no prazo de seis meses contado da data da deliberação referida no n.º 4 do artigo 1.º

## **Artigo 46.º**

### **Condições mínimas de habitabilidade**

- 1 - As condições mínimas de habitabilidade são as definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo.
- 2 - A assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode autorizar excepcionalmente a manutenção de construções que não preencham os requisitos previstos no número anterior, mediante aprovação do regulamento municipal.

## **Artigo 47.º**

### **Arrendamento**

A necessidade de realização de obras de alteração, cominadas pelo título de reconversão da AUGI, não pode em qualquer caso justificar a desocupação das habitações arrendadas, a suspensão do contrato de locação ou o aumento de renda.

## **Artigo 48.º**

### **Áreas insusceptíveis de reconversão urbanística**

As câmaras municipais devem elaborar no prazo de dois anos os estudos de reafecção ao uso previsto no PMOT das áreas insusceptíveis de reconversão urbanística.

## **Artigo 49.º**

### **Taxas**

A assembleia municipal pode aprovar no respectivo regulamento valores especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão.

## **Artigo 50.º**

### **Processo de legalização de construções**

- 1 - A legalização das construções existentes fica sujeita à apresentação simultânea do projecto de arquitectura e dos projectos das especialidades.
- 2 - A câmara municipal promove de imediato a consulta das entidades que tenham de se pronunciar sobre os projectos das especialidades.
- 3 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 30 dias.
- 4 - O titular do rendimento de construção inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização.
- 5 - Ao processo de legalização é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, o regime previsto no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.
- 6 - O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

## **Artigo 51.º**

### **Licenciamento condicionado**

- 1 - A câmara municipal pode licenciar condicionadamente a realização de obras particulares conformes com o loteamento, desde que:
  - a) O projecto de construção esteja aprovado;
  - b) O auto de vistoria conclua estarem reunidas as condições para a divisão por acordo de uso;
  - c) As participações devidas imputáveis à parcela se achem integralmente satisfeitas;
- 2 - O licenciamento a que respeita o presente artigo só pode ter lugar quando o requerente invoque e prove a necessidade urgente da construção para habitação própria e permanente.
- 3 - A licença de utilização só pode ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

## **Artigo 52.º**

### **Embargo e demolição**

- 1 - É atribuída competência aos fiscais municipais para determinar o embargo imediato de qualquer construção não licenciada ou autorizada na AUGI.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o fiscal lavra auto de cujo duplicado faz entrega ao dono da obra ou, na ausência deste, a quem a esteja a executar, com o que se considera efectuada a notificação.
- 3 - O auto contém obrigatória e expressamente a identificação do funcionário municipal, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra, bem como das cominações legais para o seu incumprimento.
- 4 - Determinado o embargo, pode o presidente da câmara municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do Decreto-Lei n.º 445/91, de 29 de Novembro.
- 5 - O presidente da câmara municipal pode ordenar a demolição imediata sempre que se verifique incumprimento do embargo determinado.

## **Artigo 53.º**

### **Dispensa de licenciamento de demolição**

A demolição total de construções para cumprimento de deliberações previstas neste diploma não carece de licenciamento.

## **Artigo 54.º**

### **Medidas preventivas**

- 1 - São nulos os negócios jurídicos entre vivos de que resultem ou possam vir a resultar a constituição da compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos, quando tais actos visem ou deles resulte parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos.
- 2 - O chefe da repartição de finanças remete obrigatoriamente à câmara municipal e ao Ministério Público a relação mensal dos prédios rústicos relativamente aos quais haja sido pago imposto de sisa devido pela transmissão de quotas indivisas.
- 3 - Para efeitos de declaração judicial de nulidade, o Ministério Público solicita semestralmente à câmara municipal informação sobre a realidade física dos prédios constantes da relação a que se refere o número anterior.

## **Artigo 55.º**

### **Processos iniciados**

- 1 - A presente lei aplica-se aos processos em apreciação à data da sua entrada em vigor, a requerimento dos interessados, aproveitando-se os elementos úteis já existentes.

2 - A assembleia da administração conjunta referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º pode mandar a entidade que vem promovendo a reconversão do prédio para exercer as funções da comissão de administração.

#### **Artigo 56.º**

##### **Comparticipação nos custos das obras de urbanização**

O Estado e os municípios podem, mediante contrato de urbanização a celebrar com a comissão, participar na realização das obras de urbanização em termos a regulamentar.

#### **Artigo 57.º**

##### **Prazo de vigência**

Cessa a aplicação da presente lei às AUGI que não disponham de título de reconversão até 31 de Dezembro de 1999.

##### **Aprovada em 21 de Junho de 1995.**

O Presidente da Assembleia da República, António Moreira Barbosa de Melo.

##### **Promulgada em 8 de Agosto de 1995.**

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendada em 11 de Agosto de 1995.

Pelo Primeiro-Ministro, Manuel Dias Loureiro, Ministro da Administração Interna

## **Lei 70/2015, de 16 de Julho**

**Fonte:** Diário da República n.º 137/2015, Série I de 2015-07-16.

### **Sumário**

Quinta alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, definindo os termos aplicáveis à regularização dessas áreas durante o período temporal nela estabelecido

### **Texto do documento**

#### [Lei 70/2015](#)

de 16 de julho

Quinta alteração à [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, definindo os termos aplicáveis à regularização dessas áreas durante o período temporal nela estabelecido.

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à quinta alteração à [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, alterada pelas Leis [165/99, de 14 de setembro](#), [64/2003, de 23 de agosto](#), [10/2008, de 20 de fevereiro](#) e [79/2013, de 26 de dezembro](#), definindo os termos aplicáveis à regularização de áreas urbanas de génese ilegal durante o período temporal nela estabelecido.

Artigo 2.º

Alteração à [Lei 91/95, de 2 de setembro](#)

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 16.º, 16.º-C, 17.º-A a 20.º, 22.º, 24.º a 29.º, 31.º, 33.º, 35.º, 41.º, 46.º, 47.º, 50.º, 51.º, 56.º-A e 57.º da [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), alterada pelas Leis [165/99, de 14 de setembro](#), [64/2003, de 23 de agosto](#), [10/2008, de 20 de fevereiro](#) e [79/2013, de 26 de dezembro](#), passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - As câmaras municipais delimitam o perímetro e fixam, por sua iniciativa, a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município.



5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as câmaras municipais podem, a requerimento de qualquer interessado, alterar o processo e a modalidade de reconversão, nos termos previstos do artigo 35.º

6 - (Anterior n.º 5.)

7 - (Anterior n.º 6.)

8 - (Anterior n.º 7.)

#### Artigo 3.º

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - São responsáveis pelos encargos com a operação de reconversão os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, sem prejuízo do disposto no número seguinte e do direito de regresso sobre aqueles de quem hajam adquirido, quanto às importâncias em dívida no momento da sua aquisição, salvo no caso de renúncia expressa.

5 - O dever de reconversão compete, ainda, aos donos das construções erigidas na área da AUGI, devidamente participadas na respetiva matriz, bem como aos promitentes-compradores de parcelas, desde que tenha havido tradição, os quais respondem solidariamente pelo pagamento das participações devidas.

6 - (Anterior n.º 5.)

7 - (Anterior n.º 6.)

#### Artigo 4.º

[...]

1 - ...

a) ...

b) Como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor municipal ou intermunicipal da iniciativa da respetiva câmara municipal ou das câmaras municipais associadas para o efeito.

2 - Os loteamentos e planos de pormenor previstos nos números anteriores regem-se pelo disposto na presente lei e, subsidiariamente, pelo disposto no regime jurídico da urbanização e edificação e do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 - A alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão é requerida pela administração conjunta até à sua extinção, com o consentimento dos proprietários dos lotes para os quais se requer alteração.

4 - Sempre que a sua localização atual seja inadequada, pode o plano referido no n.º 1 prever a possibilidade de transferência de edificabilidade e a inerente recuperação do solo da localização preexistente, nos termos do artigo 21.º da [Lei 31/2014, de 30 de maio](#).

## Artigo 5.º

[...]

1 - ...

a) ...

b) ...

2 - As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafetadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão, nem envolva perigo para a segurança ou para a saúde das pessoas e bens.

3 - Nos casos previstos no n.º 1, é obrigatória a alteração do plano territorial em vigor.

## Artigo 6.º

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - As alterações previstas no número anterior estão sujeitas ao procedimento de alteração por adaptação, previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4 - Quando as parcelas que devam integrar gratuitamente o domínio público de acordo com a operação de reconversão forem inferiores às que resultam do regime jurídico aplicável há lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

## Artigo 7.º

### Processo de legalização de construções

1 - ...

2 - A legalização das construções, no âmbito dos procedimentos de reconversão de AUGI, observa o procedimento previsto no artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades previstas nos números seguintes.

3 - A legalização só é possível se for realizada prova do pagamento dos encargos devidos pela reconversão imputáveis ao lote respetivo.

4 - A legalização é possível, ainda que não tenham sido cumpridas as normas em vigor à data em que foi executada a obra, se forem cumpridas as condições mínimas de habitabilidade definidas na [Portaria 243/84, de 17 de Abril](#), ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do regulamento geral das edificações urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo.

5 - A legalização deve observar o previsto nos regulamentos municipais, a que se refere o n.º 7 do artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, relativos à concretização dos procedimentos e dos aspetos que envolvam a formulação de valorizações próprias do exercício

da função administrativa, nomeadamente, às exigências técnicas que se tornaram impossíveis ou que não é razoável exigir.

6 - Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, presume-se que a construção foi realizada na data da respetiva inscrição na matriz, sem prejuízo de o requerente poder ilidir esta presunção.

7 - (Anterior n.º 4.)

8 - (Anterior n.º 5.)

9 - O titular do rendimento de construção inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização.

10 - O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

#### Artigo 16.º

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica o exercício do direito, que assiste a qualquer interessado ou à câmara municipal, de requerer judicialmente a destituição da comissão de administração, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 257.º do Código das Sociedades Comerciais.

#### Artigo 16.º-C

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - Na penhora de quota indivisa para cobrança de comparticipação nas despesas de reconversão, a notificação prevista no n.º 1 do artigo 781.º do Código do Processo Civil é efetuada por afixação de editais na propriedade e na sede da junta ou juntas de freguesia e pela publicação de anúncios nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 240.º do mesmo diploma.

7 - ...

8 - ...

#### Artigo 17.º-A

[...]

1 - A comissão de administração pode optar por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - O pedido de informação prévia deve ser apresentando apenas com os elementos constantes das alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 18.º e a ata da reunião da assembleia com as deliberações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 10.º

3 - Na falta de qualquer dos elementos referidos no número anterior deve o pedido ser rejeitado.

4 - (Revogado.)

5 - ...

#### Artigo 18.º

##### Licenciamento da operação de loteamento

1 - As operações de loteamento no âmbito da reconversão de AUGI estão sujeitas ao procedimento de licenciamento previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, com as adaptações previstas na presente lei, e são instruídas com os seguintes elementos:

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) ...

g) ...

2 - Após a aprovação do loteamento e para efeitos de apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização, são apresentados na câmara municipal os seguintes elementos:

a) ...

b) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos do artigo 26.º

3 - ...

4 - ...

#### Artigo 19.º

##### Apreciação liminar

A câmara municipal pode, em sede de apreciação liminar, por uma só vez e no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido de licença da operação de loteamento ou da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, solicitar os elementos instrutórios em falta que sejam indispensáveis ao conhecimento do pedido e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida.

## Artigo 20.º

[...]

1 - As consultas relativas às operações de loteamento são efetuadas nos termos dos artigos 13.º a 13.º-B do regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - (Revogado.)

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

5 - Os pareceres das entidades consultadas devem ser acompanhados de uma solução que permita o deferimento da pretensão.

6 - (Revogado.)

## Artigo 22.º

[...]

1 - No prazo de 30 dias a contar da receção do pedido, a câmara municipal pode proceder à realização de vistoria com a finalidade de verificar a conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º com a realidade existente na AUGI.

2 - ...

3 - ...

4 - ...

## Artigo 24.º

[...]

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento no prazo de 45 dias a contar da receção do pedido.

2 - A câmara municipal só pode indeferir a pretensão nos casos seguintes:

a) ...

b) ...

c) ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - Quando a proposta de decisão prevista no n.º 1 for desfavorável, deve a mesma ser precedida de audiência prévia da comissão de administração, devendo ser fixado um prazo não inferior a 15 dias.

7 - No caso de a proposta de decisão ser favorável, deve a deliberação ser objeto de consulta pública, nos termos previstos em regulamento municipal.

#### Artigo 25.º

##### Comunicação prévia de obras de urbanização

As obras de urbanização em área abrangida por operação de loteamento estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, com as adaptações previstas na presente lei, nomeadamente no n.º 2 do artigo 18.º e do artigo 19.º

#### Artigo 26.º

##### Comparticipação nos custos das obras de urbanização

1 - A comunicação prévia das obras de urbanização deve definir os custos de execução das obras de urbanização e o valor da caução legal, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 - A comunicação prévia deve, ainda, fixar a quota de participação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal.

3 - Se outro critério não for adotado mediante regulamento municipal, cada lote participa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída em relação à área total de construção de uso privado prevista no projeto de loteamento.

#### Artigo 27.º

[...]

1 - A caução de boa execução das obras de urbanização é prestada nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - (Revogado.)

3 - Na falta da prestação de caução, nos termos de regulamento municipal, considera-se que a caução é prestada por primeira hipoteca legal sobre todos os lotes que integram a AUGI.

4 - A hipoteca legal é registada oficiosamente no ato de descrição dos lotes constituídos, com base no respetivo título da operação de loteamento.

5 - ...

6 - ...

7 - ...

#### Artigo 28.º

##### Publicidade da deliberação sobre o pedido de loteamento

A deliberação final sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento é tornada pública no prazo de 15 dias por edital a afixar na propriedade, na sede do município e da junta ou juntas de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional.

## Artigo 29.º

[...]

1 - Na sequência da deliberação final sobre o pedido de loteamento, a câmara municipal emite o alvará de loteamento nos prazos e termos previstos no regime da urbanização e edificação.

2 - O alvará de loteamento deve conter as especificações previstas no regime jurídico da urbanização e edificação e, ainda:

a) A lista dos factos sujeitos a registo predial, nomeadamente a hipoteca legal, o benefício da manutenção temporária previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 24.º e o ónus de não indemnização por demolição previsto no n.º 8 do artigo 7.º;

b) O valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;

c) O valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior à respetiva emissão, devendo esta especificação constar da inscrição do alvará de loteamento na conservatória do registo predial.

## Artigo 31.º

[...]

1 - A reconversão por iniciativa municipal através de operação de loteamento segue o disposto no artigo 7.º do regime jurídico da urbanização e edificação, com as seguintes especificidades:

a) ...

b) ...

c) ...

2 - A reconversão por iniciativa municipal através da elaboração de plano de pormenor segue o regime previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, devendo a deliberação que aprova o plano conter os elementos previstos na alínea b) do número anterior.

3 - O plano de pormenor que aprova a reconversão pode alterar o plano diretor municipal ou o plano de urbanização, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4 - ...

5 - Mostrando-se necessário proceder à reconversão de uma área territorial integrada em dois municípios distintos, pode ser elaborado um plano de pormenor intermunicipal, nos termos da legislação aplicável.

6 - (Anterior n.º 5.)

## Artigo 33.º

[...]

1 - ...

2 - O pagamento das participações nos encargos da urbanização pelos interessados a que se refere o artigo 9.º é assegurado nos termos dos artigos 26.º e 27.º

#### Artigo 35.º

[...]

1 - Qualquer interessado a que se refere o artigo 9.º pode requerer à câmara municipal a alteração do processo ou da modalidade de reconversão, devendo, para o efeito, apresentar a sua proposta e a respetiva justificação.

2 - A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias, findo o qual se considera o mesmo indeferido tacitamente.

3 - Nos casos previstos neste artigo, a câmara municipal delibera, no prazo previsto no número anterior, após audição da comissão de administração, quando esta já esteja constituída.

#### Artigo 41.º

[...]

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - (Revogado.)

6 - ...

7 - ...

8 - A substituição por falecimento, mesmo em data anterior à propositura da ação, do titular de quota indivisa do prédio que continue como tal inscrito no registo predial segue também o regime dos n.os 1 e 2 do artigo 263.º do Código do Processo Civil e não determina a suspensão da instância e a nulidade dos atos subsequentes.

9 - Sendo junta aos autos a certidão do assento de óbito em causa e se os respetivos herdeiros não promoverem simultaneamente a sua habilitação, é de imediato e oficiosamente ordenada a citação edital dos sucessores incertos da parte falecida, aplicando-se subsequentemente o disposto nos n.os 2 e seguintes do artigo 355.º do Código do Processo Civil.

10 - Se houver contestação, o juiz, produzidas as provas necessárias, profere logo decisão sobre as questões suscitadas pelo pedido de divisão, aplicando-se o disposto no artigo 294.º do Código de Processo Civil; da decisão proferida cabe apelação, que sobe nos próprios autos e tem efeito suspensivo.

11 - ...

12 - ...

13 - As custas do processo são suportadas pelos interessados na proporção do seu direito.



## Artigo 46.º

### Manutenção de construções

A assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode autorizar excecionalmente a manutenção de construções que não preencham os requisitos necessários à legalização das construções, mediante aprovação do regulamento municipal.

## Artigo 47.º

[...]

A necessidade de realização de obras de demolição ou de remodelação ou restauro profundos, cominadas pelo título de reconversão da AUGI, pode justificar a denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

## Artigo 50.º

### Execução das obras pela câmara municipal

1 - A câmara municipal pode promover a realização das obras de urbanização por conta dos proprietários.

2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetuam-se nos termos dos artigos 107.º e 108.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

3 - A câmara municipal pode, ainda, acionar a caução prevista no artigo 27.º

## Artigo 51.º

### Legalização condicionada de obras particulares

1 - A câmara municipal pode legalizar condicionadamente a realização de obras particulares conformes com o projeto de loteamento aprovado, desde que as comparticipações devidas imputáveis à parcela se achem integralmente satisfeitas e seja observado o disposto nos n.os 2 e seguintes do artigo 7.º

2 - A legalização a que respeita o presente artigo só pode ter lugar quando o requerente invoque e prove a necessidade urgente de habitação própria e permanente, de dotar a construção existente de condições de habitabilidade ou, ainda, do exercício de atividade económica de que dependa a subsistência do seu agregado familiar.

3 - ...

## Artigo 56.º-A

### Informação sobre os processos de reconversão

1 - Com vista à enunciação e elaboração de medidas adequadas à conclusão dos respetivos processos, o município comunica à Direção-Geral do Território e à comissão de coordenação e desenvolvimento regional respetiva, um levantamento rigoroso e exaustivo dos processos de reconversão ainda em curso.

2 - Os municípios devem elaborar o levantamento das AUGI nos termos e condições publicitados pela Direção-Geral do Território, no seu sítio da Internet, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, e devem comunicar esses levantamentos às entidades referidas no número anterior, no prazo de um ano a contar dessa publicitação.

3 - A Direção-Geral do Território publicita, ainda, no seu sítio da Internet, no prazo de 90 dias após o termo do prazo para a comunicação dos levantamentos pelos municípios, um relatório com o diagnóstico dos processos de reconversão das AUGI e define eventuais medidas que devam ser adotadas para a sua conclusão.

Artigo 57.º

[...]

1 - Para efeitos de aplicação da presente lei, devem as AUGI dispor de comissão de administração validamente constituída até 31 de dezembro de 2016 e de título de reconversão até 30 de junho de 2021.

2 - A câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respetiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta até 31 de dezembro de 2015.

3 - ...»

Artigo 3.º

Aditamento à [Lei 91/95, de 2 de setembro](#)

São aditados à [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), alterada pelas Leis [165/99, de 14 de setembro, 64/2003, de 23 de agosto](#), [10/2008, de 20 de fevereiro](#) e [79/2013, de 26 de dezembro](#), os artigos 7.º-A, 50.º-A e 56.º-B, com a seguinte redação:

«Artigo 7.º-A

Legalização de construções que não careçam de transformação fundiária

1 - As construções que se localizem em parcelas que não careçam de transformação fundiária, podem ser legalizadas, desde que existam arruamentos e infraestruturas de abastecimento de água e saneamento e esteja assegurado o pagamento da parte que lhes cabe nos encargos com as infraestruturas a executar ou executadas no âmbito da AUGI.

2 - A definição da comparticipação devida nos encargos com as infraestruturas é realizada pela câmara municipal, no âmbito dos custos gerais previstos no processo de reconversão da AUGI.

3 - Para efeitos do número anterior e antes do deferimento do pedido de legalização, o requerente deve celebrar com a câmara municipal, contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 25.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

## Artigo 50.º-A

### Custos com as obras de urbanização

1 - A assembleia municipal pode determinar, sob proposta da câmara municipal, que os custos com a realização de obras de urbanização em processos de reconversão de AUGI, sejam assumidos pelo município.

2 - Nas situações a que se refere o número anterior, os municípios podem utilizar as receitas afetas ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 62.º da [Lei 31/2014, de 30 de maio](#).

## Artigo 56.º-B

### Plano de formação

1 - A Direção-Geral do Território, em articulação com a Direção-Geral das Autarquias Locais, as comissões de coordenação e desenvolvimento regional e a Associação Nacional de Municípios Portugueses, promove um plano de formação para os trabalhadores em funções públicas da administração central do Estado e das autarquias locais, com vista a garantir a aplicação uniforme das disposições legais atinentes à reconversão urbanística de AUGI.

2 - O plano de formação referido no número anterior visa capacitar os técnicos com intervenção direta nos processos de reconversão urbanística de AUGI, e, bem assim, promover a disseminação de boas práticas para a resolução célere destes processos.»

## Artigo 4.º

### Revogação

São revogados o n.º 4 do artigo 17.º-A, os n.os 2, 3, 4 e 6 do artigo 20.º, o n.º 2 do artigo 27.º e o n.º 5 do artigo 41.º da [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), alterada pelas Leis [165/99, de 14 de setembro](#), [64/2003, de 23 de agosto](#), [10/2008, de 20 de fevereiro](#) e [79/2013, de 26 de dezembro](#).

## Artigo 5.º

### Republicação

1 - É republicada em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, a [Lei 91/95, de 2 de setembro](#), com a redação atual e demais correções materiais necessárias.

2 - Para efeitos de republicação:

a) Onde se lê «[Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro](#), com a redação que lhe foi dada pela [Lei 60/2007, de 4 de Setembro](#)» deve ler-se «regime jurídico da urbanização e edificação»;

b) Onde se lê «[Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro](#), com a redação que lhe foi dada pelo [Decreto-Lei 316/2007, de 19 de Setembro](#)» deve ler-se «regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial»;

c) Onde se lê «Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano» deve ler-se «Direção-Geral do Território»;

d) Onde se lê «planos municipais de ordenamento do território» ou «PMOT» deve ler-se «planos territoriais»;

e) Onde se lê «licença de utilização» deve ler-se «autorização de utilização»;

f) Onde se lê «Instituto Nacional de Habitação (INH)» deve ler-se «Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)».

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 22 de maio de 2015.

A Presidente da Assembleia da República, Maria da Assunção A. Esteves.

Promulgada em 6 de julho de 2015.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendada em 9 de julho de 2015.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.

ANEXO

(a que se refere o artigo 5.º)

Republicação da [Lei 91/95, de 2 de setembro](#)



Regulamento 593/2011, de 7 de Novembro

**Fonte:** Diário da República n.º 213/2011, Série II de 2011-11-07.

#### Regulamento 593/2011

João Pedro de Campos Domingues, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Loures, torna público, no uso da competência delegada e para efeitos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 3.º do [Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro](#), com a redacção conferida pela [Lei 28/2010, de 02 de Setembro](#), dos artigos 53.º e 64.º da [Lei 169/99, de 18 de Setembro](#), com a redacção actualizada pela [Lei 5-A/2002](#) de 11 de Janeiro, no artigo 131.º do Código do Procedimento Administrativo, por deliberação da Assembleia Municipal de Loures, na sua 4.ª Sessão Ordinária, realizada em 29 de Setembro de 2011, sob proposta apresentada pela Câmara Municipal em 14 de Setembro de 2011, e após Consulta Pública ocorrida no período entre 18 de Fevereiro de 2011 e 07 de Abril de 2011, foi aprovado o novo Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI), que a seguir se publica.

7 de Outubro de 2011. - O Vice-Presidente da Câmara, João Pedro de Campos Domingues.

#### Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

##### Nota Justificativa

O regime jurídico excepcional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal encontra-se estabelecido na [Lei 91/95](#) de 2 de Setembro. Ao longo dos anos foi objecto de alterações introduzidas pela [Lei 165/99, de 14 de Setembro](#), e pela [Lei 64/2003, de 23 de Agosto](#). A última alteração a este regime ocorreu com a publicação da [Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro](#). Decorrente desta última alteração verificou a Câmara Municipal de Loures a necessidade de actualizar os procedimentos internos e de os verter para o presente regulamento, até por o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI) em vigor, que agora será revogado, haver sido aprovado em 2004, e se impor a necessidade deste instrumento aproveitar a experiência da equipa da DPAUGI, acumulada durante 10 anos, onde se conseguiu a reconversão de um significativo número de AUGI, sendo que a realidade da reconversão, em Loures, tem um passado com mais de 25 anos.

Também as recentes alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), estabelecido através do [Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro](#), actualmente com a redacção que lhe foi dada pela [Lei 28/2010, de 02 de Setembro](#), bem como a elaboração do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU) e à semelhança do que já se havia passado aquando da elaboração deste último, tornaram indispensável a elaboração de um instrumento que permita uma funcional e eficaz operacionalização da gestão urbanística.

Tal só é possível assegurar mediante uma regulamentação urbanística detalhada, para uma adequada aplicação conjugada da [Lei 91/95](#), do PDMLoures e do RJUE, mas, também, para regulamentar adequadamente as excepções à lei geral, complementarmente ao regime jurídico excepcional para a reconversão urbanística das AUGI, consagrado na [Lei 91/95, de 2 de Setembro](#).

Visa, assim, o presente regulamento uma uniformização de conceitos e metodologias a aplicar no processo de reconversão urbanística destas áreas, introduzindo um conjunto de alterações, que podem enquadrar melhor a realidade destas áreas, permitindo às equipas projectistas maior criatividade na adopção de um conjunto de excepções, justificadas pelo objectivo de garantir uma melhor qualidade urbana.

Atendendo, ainda, à necessidade de garantir a eficácia da actuação municipal no domínio da reconversão das AUGI, também em matéria de reconversão por iniciativa municipal, num universo que hoje representa 20 % das AUGI em Loures, se sentiu a necessidade de, não só, clarificar os procedimentos, mas também de sensibilizar os proprietários e comproprietários, que haviam entrado num processo de desacreditação, perante a falta de liderança das Comissões Administração Conjunta (CAC), para a importância da sua participação no esforço de reconversão e de os mobilizar para essa participação, em cumprimento do dever de reconversão que sobre eles recai, fundamentalmente para se aproveitar os benefícios da excepcionalidade da lei das AUGI e se evitar o risco de se perder todo o trabalho já desenvolvido pelos proprietários e pelo Município.

Aqui é, por isso, importante salientar também a importância do esforço do Município, uma vez que competindo à Câmara Municipal a opção pela modalidade de reconversão, competência que a lei consubstancia como uma mera faculdade, a opção pela modalidade de reconversão por iniciativa municipal implica a afectação de um vasto conjunto de meios técnicos, humanos e financeiros, com um peso muito significativo para o Município, motivo pelo qual se entende afirmar a importância da intenção da Câmara Municipal adoptar a modalidade de reconversão por iniciativa municipal, com e sem apoio da Administração Conjunta, em que o âmbito de intervenção de cada uma das entidades, nos termos regulamentados, é objecto de contratualização.

Em suma, pretende-se que este seja um instrumento orientador na produção dos projectos de loteamento, numa visão de que a reconversão não se configura à mera acção de legalização, não devendo, assim, servir como simples elemento acessório ao alvará de licença administrativa de loteamento, nem mesmo para colmatar eventuais erros e omissões da proposta contida no projecto de reconversão, surgindo antes como uma ferramenta para a construção de soluções e não como uma solução em si mesmo.

Assim:

Submete-se à aprovação da Câmara Municipal o presente projecto de Regulamento Municipal para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal, para que seja proposta a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Loures, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da [Lei 169/99, de 18 de Setembro](#), alterada pela [Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro](#), e pela [Lei 67/2007, de 31 de Dezembro](#) (Lei das Autarquias Locais) e do disposto no artigo 3.º do [Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro](#), actualmente com a redacção que lhe foi dada pela [Lei 28/2010, de 02 de Setembro](#).

## CAPÍTULO I

### Disposições introdutórias

#### Artigo 1.º

##### Objecto

O presente regulamento estabelece os princípios e procedimentos para a instrução, apreciação e aprovação de processos de reconversão urbanística em áreas urbanas de génese ilegal, definidas nos termos e para os efeitos previstos na [Lei 91/95](#) de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela [Lei 165/99, de 14 de Setembro](#), [Lei 64/2003, de 23 de Agosto](#) e pela [Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro](#).

#### Artigo 2.º

##### Âmbito

Este regulamento é aplicável em todas as áreas urbanas de génese ilegal do município de Loures, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

#### Artigo 3.º

##### Dever de Reconversão

Aos proprietários e comproprietários incumbe o dever de promover a reconversão urbanística do solo e a legalização das edificações integradas em AUGI, para a sua conformação com os instrumentos de reconversão, nos termos e prazos estabelecidos ou a estabelecer pela Câmara Municipal.

#### Artigo 4.º

##### Modalidade de Reconversão

1 - A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal organiza-se, predominantemente, como operação de loteamento de iniciativa particular, sem prejuízo do recurso a processos de iniciativa municipal, sob a modalidade de operação de loteamento ou plano de pormenor, com ou sem o apoio da Administração Conjunta, quando as áreas a reconverter justifiquem intervenções de tal natureza.

2 - A reconversão por iniciativa municipal carece de fundamentação técnica e de aprovação prévia por parte dos órgãos municipais.

#### Artigo 5.º

##### Medidas Cautelares

1 - Nas áreas urbanas de génese ilegal, cuja reconversão se processe por iniciativa municipal, poderá a CMLoures, sempre que se afigure necessário e oportuno, determinar a fixação de medidas preventivas destinadas a acautelar ou a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes, que possam comprometer ou tornar mais onerosa a reconversão urbanística da AUGI.



2 - As medidas preventivas serão fixadas nos termos legalmente previstos, nomeadamente no [Decreto-Lei 804/76, de 6 de Novembro](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei 90/77, de 9 de Março](#).

Artigo 6.º

Princípios

A administração urbanística municipal pauta-se nas suas relações com os proprietários e comproprietários das áreas urbanas de génese ilegal pelos princípios da colaboração, da participação, da desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, a proporcionalidade, a economia e a eficácia das suas decisões.

Artigo 7.º

Abreviaturas, Definições e Conceitos Urbanísticos

Para efeitos de aplicação deste regulamento adoptam-se os conceitos urbanísticos definidos no Regulamento do Plano Director Municipal de Loures, no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, Regulamento Municipal das Edificações Urbanas, na [Lei 91/95](#) de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela [Lei 165/99, de 14 de Setembro](#), [Lei 64/2003, de 23 de Agosto](#) e pela [Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro](#) e subsidiariamente o [Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de Maio](#), elencando-se de seguida os de utilização específica deste regulamento com o conteúdo adiante expresso:

AUGI - Área Urbana de Génese Ilegal formalmente declarada/delimitada como tal.

Actividade Económica - Entende-se por actividade económica designadamente comércio, serviços, restauração, similares de hotelaria, armazéns e indústria.

CAC - Comissão de Administração Conjunta.

CMLoures - Câmara Municipal de Loures.

Contrato de Adesão - Entende-se como tal o contrato celebrado entre o Município de Loures e os proprietários e ou comproprietários de prédios que integrem a AUGI, onde se definem os termos da tramitação da relação jurídico-contratual, que entre eles se estabelece, com vista à prossecução, por iniciativa municipal, da reconversão urbanística da área da AUGI, sendo que, nos termos da lei, o dever de reconversão é uma obrigação dos respectivos proprietários ou comproprietários;

Edifício Principal - Edifício ao qual estão associadas as categorias de uso a desenvolver no lote e do qual podem estar dependentes todos os outros edifícios anexos, cuja referência, no presente regulamento, se fará de forma simplificada através da designação "edifício".

Equipa Técnica - Equipa técnica que elabora o projecto de reconversão urbanística da AUGI.

[Lei 91/95](#) - [Lei 91/95](#) de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela [Lei 165/99, de 14 de Setembro](#), pela [Lei 64/2003, de 23 de Agosto](#) e pela [Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro](#), que estabelece o regime jurídico excepcional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.

Ónus - Facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou edificação, transmissível até à sua desoneração.

PDMLoures - Plano Director Municipal de Loures.

Projecto de Reconversão - Projecto de loteamento que integra o processo de reconversão urbanística da AUGI, instruído nos termos [Lei 91/95](#) e do RJUE, na modalidade de operação de loteamento.

RGEU - Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aprovado pelo [Decreto-Lei 38 382](#) de 7 de Agosto de 1951, na sua redacção actual.

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, estabelecido através do [Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro](#) e alterado pelas Leis [13/2000, de 20 de Julho](#) e [30-A/2000, de 20 de Dezembro](#), pelo [Decreto-Lei 177/2001, de 4 de Junho](#), pelas Leis [15/2002, de 22 de Fevereiro](#) e [4-A/2003, de 19 de Fevereiro](#), pelo [Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto](#), pela [Lei 60/2007, de 4 de Setembro](#), e pelos Decretos-Leis [18/2008, de 29 de Janeiro](#) e [116/2008, de 4 de Julho](#), pelo [Decreto-Lei 26/2010, de 30 de Março](#) e [Lei 28/2010, de 02 de Setembro](#).

RMEU - Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização em vigor no Município de Loures.

RMTLoures - Regulamento Municipal de Taxas em vigor no Município de Loures.

SMAS - Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Loures.

Telheiro - Espaço coberto destinado a uso complementar do edifício principal, separado deste e apoiado sobre pilares e ou em duas paredes no máximo.

## CAPÍTULO II

### Da instrução

#### SECÇÃO I

##### Da declaração ou redelimitação de augi

##### Artigo 8.º

##### Do Pedido de Declaração de AUGI

1 - A câmara municipal delimita o perímetro das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado.

2 - Os elementos que instruem o pedido encontram-se discriminados, com as necessárias especificações, no Anexo I.

3 - Os pedidos de delimitação das AUGI carecem de fundamentação, ficando o seu deferimento dependente da compatibilização da proposta perante os instrumentos de gestão territorial, a capacidade das infra-estruturas existentes e inserção da mesma no tecido urbano envolvente.

4 - Quando, no âmbito do procedimento de declaração de AUGI, se determine a necessidade de realização ou reforço significativo das infra-estruturas existentes, o processo de reconversão respectivo tem que ser iniciado com pedido de informação prévia.

## SECÇÃO II

### Da informação prévia

#### Artigo 9.º

##### Âmbito

1 - A CAC pode optar por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão, a instruir nos termos constantes do artigo 10.º do presente regulamento.

2 - Neste procedimento tem a equipa técnica que demonstrar a viabilidade da proposta, nomeadamente a económica, perante a eventual necessidade de realização e reforço das infra-estruturas existentes.

#### Artigo 10.º

##### Instrução do Pedido

O pedido é instruído, pela CAC, com os elementos discriminados no Anexo II, com as devidas especificações.

## SECÇÃO III

### Da licença da operação de loteamento

#### Artigo 11.º

##### Instrução do Pedido

1 - O pedido é instruído pela CAC, com os elementos discriminados no Anexo III, com as devidas especificações.

2 - O pedido de alteração à licença de loteamento é instruído nos termos do RJUE.

## SECÇÃO IV

### Da licença de obras de urbanização

#### Artigo 12.º

##### Instrução do Pedido

1 - Após a aprovação da operação de loteamento, a CAC apresenta os projectos de especialidades, discriminados no Anexo IV (no que respeita à apreciação municipal), com as adaptações aplicáveis.

- a) Infra-estruturas viárias;
- b) Sinalização e trânsito;
- c) Planta de localização dos contentores de resíduos sólidos, e do parque ecopontos;
- d) Rede de drenagem de esgotos pluviais e domésticos;
- e) Rede de abastecimento de águas (domiciliária e incêndios);
- f) Rede de infra-estruturas eléctricas, incluindo iluminação pública;

- g) Rede de infra-estruturas de telecomunicações;
- h) Rede e infra-estruturas de distribuição de gás;
- i) Espaços exteriores /tratamento paisagístico;
- j) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações, por especialidade e global;
- k) Calendarização da execução das infra-estruturas.

2 - A Câmara Municipal dispensa a apresentação dos elementos referidos nas alíneas a) a k) do número anterior, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

## SECÇÃO V

Da isenção de vistoria

Artigo 13.º

Instrução do Pedido

A vistoria prevista no n.º 1 do artigo 22.º da [Lei 91/95](#) poderá ser dispensada, a requerimento da CAC, que tem que ser subscrito pela respectiva equipa técnica, desde que verificados os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Exista o conhecimento, por parte dos serviços municipais, da conformidade entre a realidade existente na AUGI e a planta referida na alínea d) do artigo 18.º daquele diploma;
- b) Conste do processo de reconversão a identificação de todas as condições para a legalização das edificações existentes, licenciamento de edificações novas e quadro de ónus onde conste os factos sujeitos a registo na descrição predial.

## SECÇÃO VI

Da autorização provisória para a execução de obras de urbanização

Artigo 14.º

Instrução do Pedido

1 - Após a aprovação dos projectos de especialidades a CAC pode solicitar a autorização provisória para execução das obras de urbanização, nos termos do artigo 25, da [Lei 91/95](#), que será deliberada pela Câmara Municipal.

2 - Após deliberação favorável, em reunião de Câmara, a CAC tem que apresentar os elementos constantes da [Portaria 232/2008, de 11 de Março](#) e informar da data de início dos trabalhos.

## SECÇÃO VII

Da emissão do alvará de licença de operação de loteamento e de obras de urbanização

### Artigo 15.º

Instrução do Pedido

Após a aprovação dos projectos de especialidades, a CAC deve requerer a emissão do alvará de loteamento apresentando os elementos definidos na [Portaria 216-E/2008, de 03 de Março](#), e os elementos específicos da [Lei 91/95](#), referidos no Anexo V.

## SECÇÃO VIII

Do licenciamento ou da admissão de comunicação de obras de edificação

### Artigo 16.º

Instrução do Pedido

1 - Os pedidos de licenciamento ou de comunicação de obras de edificação são instruídos nos termos previstos no RJUE, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Os pedidos são instruídos com a declaração emitida pela CAC, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 72.º do presente regulamento, comprovativa de que as comparticipações devidas, imputáveis ao lote, se encontram satisfeitas.

## CAPÍTULO III

Da licença e da comunicação

## SECÇÃO I

Da operação de loteamento

### Artigo 17.º

Alvará de Licença de Loteamento e de Obras de Urbanização

1 - O alvará constitui o título demonstrativo da eficácia externa da licença de loteamento, cuja emissão tem que ser requerida pela CAC após o pagamento das taxas devidas, contendo os elementos previstos na legislação aplicável, bem como todos os demais referidos na Secção VII, do Capítulo II.

2 - Com a emissão do Alvará é autorizada a constituição de lotes destinados à edificação, sendo integradas, automaticamente, no domínio municipal as parcelas de terreno destinadas a equipamentos públicos, espaços verdes e ou de utilização colectiva e a arruamentos viários e pedonais, destinadas a esse fim no projecto de loteamento.

3 - Do clausulado do alvará deve constar um conjunto de condições técnicas, que, no entendimento dos serviços e em respeito pela legislação aplicável, se coadunem com cada caso concreto, para além das designadas condições de âmbito geral.

### Artigo 18.º

Recepção Provisória e ou Definitiva das Obras de Urbanização

1 - A recepção provisória e definitiva das obras de urbanização tem lugar após a realização de vistoria, com vista a constatar a conclusão da sua execução, em boas condições de funcionamento bem como se encontram reunidas as demais condições necessárias, que se efectua nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 87.º do RJUE.

2 - A recepção definitiva das obras de urbanização, nos termos do disposto n.º 7 do artigo 27.º da [Lei 91/95](#), tem lugar um ano após a recepção provisória, se não houver pareceres de entidades gestoras das redes que determinem outro prazo, sendo que nessas situações a recepção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo previsto no artigo 86.º e artigo 87.º do RJUE.

3 - A avaliação das obras de urbanização, aquando do pedido da sua recepção, é efectuada de acordo com a especificação de cada especialidade, conforme referido no Anexo VI do presente regulamento, e acautelando as características do território urbano, assim como a data de realização das obras de urbanização.

4 - Quando à recepção definitiva das obras de urbanização apenas obstem factores cuja ponderação, em face da necessidade de evitar uma rápida degradação das infra-estruturas, justifique uma solução de compromisso, os serviços municipais, a pedido da CAC, podem efectuar a avaliação adequada.

5 - Constitui encargo do titular do alvará de loteamento a manutenção e reparação das infra-estruturas urbanísticas, executadas até à recepção definitiva das obras de urbanização, bem como das parcelas de cedência ao domínio municipal, afectas a equipamentos públicos ou verdes de utilização colectiva.

6 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do presente artigo, a recepção definitiva das obras de urbanização, com dispensa da fase de recepção provisória, pode ser determinada desde que se encontrem reunidas as seguintes condições:

- a) As obras encontrarem-se executadas há mais de um ano e em boas condições de funcionamento, não tendo sido detectadas anomalias provenientes de má execução;
- b) A recepção das obras em causa reportar-se a espaços verdes;
- c) A obra em falta ser de pouca expressão e valor reduzido, tais como obras relativas à execução de passeios confinantes com lotes por edificar, cujo encargo se transfere para o seu proprietário.

7 - A deliberação sobre a recepção provisória ou definitiva das obras de urbanização pode ocorrer simultaneamente à deliberação de emissão do alvará de licença de operação de loteamento.

## CAPÍTULO IV

### Das obras de edificação

#### SECÇÃO I

#### Do licenciamento condicionado

#### Artigo 19.º

##### Licenciamento Condicionado

1 - No período de tempo que medeia entre a aprovação do projecto de reconversão em Assembleia de Proprietários e a emissão do alvará de licença de loteamento, podem ser aprovadas licenças condicionadas para obras de edificação, desde que aquele projecto reconversão esteja em conformidade com o PDM e demais legislação aplicável e exista parecer técnico favorável dos serviços da CMLoures.

2 - As licenças condicionadas só são aprovadas em AUGI dotadas de infra-estruturas urbanísticas que sirvam, ou estejam em condições de poder servir, o lote em causa.

3 - As licenças condicionadas só são aprovadas após a junção ao respectivo pedido de declaração, emitida pela CAC e Equipa Técnica no âmbito do processo de reconversão, comprovativa de que todos os lotes e parcelas se encontram devidamente identificados no local e marcadas as extremas com marcos (estacas) ou vedação existente, de acordo com a definição dos lotes constantes da Planta de Síntese.

4 - O licenciamento condicionado, depende do cumprimento dos requisitos cumulativos previstos no artigo 51.º da [Lei 91/95](#) e demais legislação aplicável, podendo ter lugar, também, por razões de ordem ambiental, de salubridade e de segurança, devendo ser instruídos nos termos do disposto no artigo 16.º do presente Regulamento.

5 - A Câmara Municipal, pode assim licenciar condicionadamente:

- a) Edificações unifamiliares;
- b) Edificações bifamiliares, quando os co-proprietários invoquem e provem a necessidade urgente de habitação própria e permanente;
- c) Edificações misto habitação, uni e bifamiliar, e actividade económica quando os proprietários ou co-proprietários invoquem e provem a necessidade urgente de habitação própria e permanente;
- d) Edificações para actividades económicas de que dependa a subsistência do agregado familiar;
- e) Edificação de muros, vedações e muros de suporte de terras;
- f) Obras de conservação, alteração e ampliação.

6 - A emissão do alvará de licença de construção condicionada, constitui um compromisso da CMLoures, CAC e respectiva Equipa Técnica, pelo que após a sua emissão será oficiada a CAC e Equipa Técnica dando conhecimento dos parâmetros licenciados para o lote.

7 - A autorização de utilização só pode ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

## SECÇÃO II

### Obras isentas de licenciamento

#### Artigo 20.º

##### Obras Sujeitas a Comunicação

1 - Nas situações em que não se encontrem reunidos os condicionalismos estabelecidos no artigo 19.º do presente regulamento, admite-se a realização de obras que visem permitir a conservação, manutenção, condições de habitabilidade e de segurança, mediante comunicação à CMLoures, com vista à sua aceitação.

2 - A comunicação à CMLoures deve ser instruída com memória descritiva e explicativa da obra a realizar, acompanhada de fotografias, indicação do período necessário para a sua realização, e declaração da CAC em como as comparticipações imputáveis ao lote se encontram satisfeitas, bem como outros elementos, que tecnicamente se mostrem necessários, em face da especificidade da obra.

3 - Só após notificação da aceitação das obras requeridas, por parte da CMLoures, pode o requerente dar início à sua execução.

#### Artigo 21.º

##### Obras de Demolição

As obras de demolição de edificações para cumprimento de deliberações municipais, nos termos previstos no artigo 53.º da [Lei 91/95](#), não carecem de licenciamento, tendo, no entanto, que ser previamente comunicadas à CMLoures.

## SECÇÃO III

### Da legalização das edificações existentes

#### Artigo 22.º

##### Da legalização

1 - Só após a entrada em vigor do título de reconversão é possível a legalização das edificações existentes ou a construção de novas edificações, através do procedimento de Comunicação Prévia e respectiva aceitação.

2 - A legalização das edificações existentes fica sujeita ao regime definido pelo RJUE, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, bem como do cumprimento cumulativo das seguintes condições:

- a) A apresentação de declaração do proprietário indicando data de início da edificação;
- b) A edificação encontrar-se em razoáveis condições de conservação, nomeadamente, em matéria de segurança, de salubridade e arranjo estético;



c) A apresentação do projecto de obras de edificação nas condições definidas no artigo 50.º da [Lei 91/95](#);

d) O cumprimento dos requisitos expressos no título de reconversão relativo às edificações existentes no lote a que respeite a pretensão;

e) O cumprimento das condições mínimas de habitabilidade definidas na [Portaria 243/84, de 17 de Abril](#), bem como da condição expressa no artigo 46.º da [Lei 91/95](#).

3 - O titular do rendimento de edificação inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 25.º do presente regulamento.

#### Artigo 23.º

##### Processo de legalização

1 - A instrução dos processos de legalização, na modalidade de Comunicação Prévia, é efectuada com os elementos definidos no RMEU e, supletivamente, no RJUE, sendo os projectos de especialidades aqueles exigíveis à data de construção da edificação, face ao indicado na declaração referida na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior (Anexo VII).

2 - É dispensada a apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados, conforme o Modelo V.

3 - Os termos de responsabilidade a apresentar correspondem aos projectos de especialidades exigíveis à data de início da edificação, conforme declaração do titular da pretensão, e deverão ter menção expressa do cumprimento da legislação aplicável à data.

4 - Podem ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar, mediante a apresentação de documento comprovativo (cópia actual do recibo de fornecimento).

5 - A instrução do processo de legalização com pedido de autorização de obras de alteração, para a conformação da edificação com o instrumento de reconversão, segue, com as necessárias adaptações, os trâmites do processo de legalização previsto nos números anteriores, podendo, nesse caso, a apresentação de projectos da especialidade vir, igualmente, a ser dispensada desde que as obras não originem ou agravem desconformidades com normas em vigor e tenham como resultado a melhoria das condições de segurança, estética e de salubridade.

#### Artigo 24.º

##### Processos Instruídos ao Abrigo de Legislação Anterior

1 - Os processos de edificação instruídos ao abrigo de legislação anterior, cujo procedimento se tenha extinto com a decisão de indeferimento por inexistência de alvará de loteamento, mas que foram executadas em conformidade com o projecto apresentado e sem oposição por parte dos serviços municipais, por enquadráveis no projecto de loteamento em elaboração à data, serão reapreciados no ano subsequente à emissão do alvará de licença administrativa de loteamento, para efeito de emissão de licença de edificação, desde que as edificações não tenham sofrido

alterações que as coloquem em desconformidade com o projecto de arquitectura constante do processo de edificação.

2 - Os titulares de processos de edificação que reúnam as condições indicadas, devem solicitar junto dos serviços a reapreciação do processo, juntando os seguintes elementos:

- a) Declaração da CAC em como têm cumprido o dever de comparticipação;
- b) Fotografias actualizadas da edificação, a retratar todas as fachadas e arranjos exteriores;
- c) Declaração de responsabilidade, subscrita por técnico habilitado, em como a obra foi executada no cumprimento dos projectos de arquitectura e especialidade existentes para a mesma;
- d) Apresentação de documento comprovativo que a edificação se encontra a usufruir das infra-estruturas básicas (cópia do recibo de fornecimento);
- e) Certidão da Conservatória do registo predial, actualizada.

3 - O procedimento de legalização das edificações a que respeita o n.º 1 do presente artigo, que tenham tido alterações que as coloquem em desconformidade com o projecto de arquitectura constante do processo de edificação, processa-se nos termos definidos no artigo 23.º do presente regulamento.

4 - Excepcionam-se ao previsto no número anterior do presente artigo, as obras de alteração que, nos termos do RJUE em vigor, não estejam sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia.

#### SECÇÃO IV

Da utilização das edificações e suas fracções

Artigo 25.º

Autorização de utilização

1 - A autorização de utilização das edificações e suas fracções segue o regime previsto no RJUE.

2 - A instrução do pedido de autorização de utilização requer a apresentação de certidão, da Conservatória do Registo Predial competente, atestando a titularidade do direito constituído pelo alvará de licença administrativa de loteamento, de declaração da CAC comprovativa de que as comparticipações devidas imputáveis à parcela se achem satisfeitas e de declaração do requerente comprovativa do conhecimento de que o seu dever de reconversão neste âmbito, apenas se extinguirá com a cessação da Administração Conjunta.

3 - Relativamente às edificações objecto de licenciamento condicionado, que se encontrem concluídas e cujo processo de controlo prévio tenha sido desenvolvido nos termos da legislação em vigor à data da sua instrução, aguardando a emissão do título de reconversão, os serviços da CMLoures, após a entrada em vigor desse título e a requerimento do titular, procedem ao cálculo das taxas devidas e notificam-no para efectuar o seu pagamento, com vista à emissão da respectiva Autorização de Utilização.

4 - A CMLoures efectuará consulta aos SMAS para que aquela entidade emita parecer relativamente à autorização de utilização.

5 - Na situação de legalização de uma edificação existente constará na autorização de utilização a menção de que se trata de legalização de uma edificação erigida à data que conste da declaração referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 22.º

## SECÇÃO V

Das autorizações precárias e provisórias

### SUBSECÇÃO I

Da autorização provisória para execução de obras de urbanização

#### Artigo 26.º

Condições de autorização

1 - A CMLoures pode, previamente à emissão do alvará da licença de loteamento, deliberar a autorização provisória para execução das obras de urbanização para as AUGI em que estas se encontrem parcialmente executadas.

2 - A apreciação do pedido fica condicionada à apresentação dos elementos constantes da [Portaria 232/2008, de 11 de Março](#), e referidos no artigo 17.º do presente regulamento, com as necessárias adaptações.

3 - Para a execução das obras de urbanização constitui título bastante, cópia do extrato da ata da Reunião de Câmara onde foi deliberada a autorização provisória para execução das mesmas.

### SUBSECÇÃO II

Autorização de ligação às redes de infra-estruturas

#### Artigo 27.º

Âmbito da Autorização

1 - A CMLoures pode a qualquer momento autorizar a ligação às redes de infra-estruturas, designadamente, água, esgoto e electricidade, das edificações sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz.

2 - As autorizações referidas são sempre concedidas a título precário, não constituindo para o beneficiário da autorização quaisquer direitos, nomeadamente para efeitos de legalização da edificação.

3 - A CMLoures pode suspender a ligação às redes de infra-estruturas das edificações, sempre que se verifique a alteração das circunstâncias que motivaram a autorização da concessão, mediante deliberação e após prévia audição do beneficiário.

4 - O deferimento dos pedidos subordina-se a critérios aprovados por deliberação de Câmara, em vigor no Município (Anexo VIII).

5 - A CMLoures reserva-se no direito, após prévia audição do interessado, de suspender ou de não autorizar a ligação às redes de infra-estruturas existentes a edificações com obras embargadas.

### SUBSECÇÃO III

#### Autorização de funcionamento

##### Artigo 28.º

#### Condicionantes da Autorização

1 - As autorizações de funcionamento para actividades económicas sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz, são sempre concedidas a título precário, não consubstanciando a constituição de direito à legalização.

2 - A apreciação das autorizações está sujeita a avaliação prévia das características da AUGI, feita pelos serviços, designadamente quanto ao seu grau de infra-estruturação, bem como da avaliação concreta da pretensão perante a satisfação das necessidades básicas da população residente na AUGI e a susceptibilidade de constituir obstáculo ao desenvolvimento do processo de reconversão.

3 - O deferimento dos pedidos subordina-se à aplicação da legislação vigente com as necessárias adaptações às AUGI, que se encontrem a vigorar no Município (Anexo IX).

4 - O licenciamento definitivo do estabelecimento pode ser concedido após a emissão do alvará de licença de loteamento e com a legalização da edificação onde o mesmo, se encontra instalado e verificados os condicionalismos legais aplicáveis.

### CAPÍTULO V

#### Orientações de referência para a apreciação urbanística

### SECÇÃO I

#### Em domínio privado

##### Artigo 29.º

#### Fachadas dos edifícios e corpos balançados

1 - Nas fachadas do piso térreo de edifícios que confinem com a via pública não são admitidas janelas, portas ou portões a abrir no sentido da via pública.

2 - Em área consolidada e em edifícios existentes, admitem-se corpos balançados devendo, no caso de passeio com dimensão reduzida ou via predominantemente pedonal, ser tomadas medidas de protecção da via pública, a definir no projecto de reconversão.

3 - As novas edificações, erigidas em lotes localizados em frente urbana existente e consolidada, podem assumir os alinhamentos existentes, desde que não constituam um agravamento das condições limite, nesta matéria estabelecidas para o loteamento, e sejam previstos no projecto de reconversão.

##### Artigo 30.º

## Vedações

1 - No estrito cumprimento dos valores mínimos estabelecidos no n.º 2 do artigo 31.º e no artigo 44.º deste regulamento, respectivamente, em matéria de edificações em conjunto e arruamentos, os muros de vedação não podem exceder:

a) Quando se trate de muro confinante com espaço público, a altura máxima de 1 m (um metro), desde que construídos com material de edificação opaco, podendo elevar-se até ao máximo de 1,5 m (um metro e meio), sempre que encimados por gradeamento ou superfície similar, sem prejuízo da boa execução da instalação de equipamentos e sistemas relacionados com infra-estruturas, designadamente contadores, depósitos de gás e botoneiras;

b) Quando se trate de muros de divisão entre propriedades, os 2 m (dois metros) de altura, podendo elevar-se aos 3 m (três metros) de altura máxima, desde que enquadrados por edifício anexo;

c) As vedações em sebe vegetal podem elevar-se até à altura de 2 m (dois metros), mas não devem transpor o limite do lote;

d) Em terreno acidentado onde se registe uma diferença de cotas significativa, podem ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da edificação de socacos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.

2 - Os valores das alturas dos muros de vedação podem ser outros, desde que devidamente justificados, em face do ordenamento e do dimensionamento das vias.

3 - O projecto de reconversão, em respeito pelo estabelecido nos números anteriores do presente artigo, tem que definir os requisitos a que devem obedecer as vedações confinantes com a via pública, a construir ou a reformular, designadamente, altura, acabamentos exteriores e forma.

## Artigo 31.º

### Edificações em conjunto

1 - O projecto de reconversão, para além dos afastamentos, tem que definir os alinhamentos e os recuos a que os edifícios devem obedecer.

2 - Os afastamentos mínimos dos edifícios aos limites dos lotes são fixados em 3 m (três metros) à lateral e 6 m (seis metros) a tardo, admitindo-se o limite de 5 m (cinco metros) a tardo nas habitações unifamiliares, aplicados em conformidade com a tipologia da edificação.

3 - Para além destas, podem ser definidas diferentes tipologias de edificação, nomeadamente, a geminação de edificações a tardo e o afastamento à lateral inferior ao indicado no número anterior, desde que em cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 - Qualquer dos limites indicados nos números 2 e 3, do presente artigo, deve ter um mínimo de seis metros, quando se justifique a protecção a uma área de cedência ou área não urbanizável, ou ainda, quando esteja em causa o cumprimento das normas legais e regulamentares enquadráveis no regime geral e aplicáveis a outros.

5 - Para os edifícios existentes, passíveis de legalização no âmbito das condições estabelecidas no projecto de reconversão, os afastamentos podem ser os constantes do processo de legalização da edificação, que não os determinados nos números anteriores do presente artigo, excepto quando haja necessidade de cumprir as condições mínimas de habitabilidade, em que o afastamento tem que ter o mínimo de 1,5 m (um metro e meio).

6 - Para os lotes com construções existentes, o projecto de reconversão pode não indicar os afastamentos, sem prejuízo dos outros parâmetros, designadamente tipologia da edificação e área de implantação.

#### Artigo 32.º

##### Cota de soleira e Elevação da soleira

1 - O parâmetro "cota de soleira" deve ser definido no projecto de reconversão para todas as edificações a construir.

2 - As cotas de soleira definidas devem estar em consonância com o projecto de arruamentos e drenagem de águas residuais e pluviais.

3 - Pode a adopção do parâmetro "elevação da soleira" ocorrer, enquanto alternativa tecnicamente justificada.

4 - A elevação da soleira não pode exceder, positiva ou negativamente, uma altura superior a 0,60 m (sessenta centímetros) em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote, salvo se a aplicação desta regra não permitir que a fachada frontal ou posterior ao arruamento fique totalmente livre a partir da cota 0,15 m (quinze centímetros) abaixo do nível do pavimento interior.

5 - Não são abrangidas pelo disposto no número anterior, edificações relativamente às quais, da aplicação destas regras, possa resultar uma falta de enquadramento com a envolvente.

6 - Para os edifícios existentes aceita-se a cota de soleira existente, de acordo com o levantamento apresentado no âmbito do processo de legalização do edifício, desde que no projecto de reconversão não conste regra que obste a tal.

#### Artigo 33.º

##### Acessos verticais

1 - Admitem-se acessos verticais exteriores, desde que cumpram os afastamentos, alinhamentos, recuos ou outras regras estipulados para o lote, admitindo-se excepções, devidamente justificadas, para as edificações existentes a manter.

2 - Admite-se o acesso vertical exterior ao sótão.

3 - Admite-se o prolongamento da escada principal interior aos pisos do sótão e cave, desde que salvaguardados os requisitos de segurança.

## Artigo 34.º

### Número máximo de pisos

1 - O projecto de reconversão deve definir o número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira.

2 - Quando o projecto de reconversão não define o número máximo de pisos abaixo da cota de soleira, entende-se ser possível acrescentar pisos abaixo dessa cota, sem prejuízo dos restantes parâmetros definidos para o lote, bem como do "número máximo de pisos" nos termos estabelecidos pelo PDM, servidões ou restrições de utilidade pública e normas técnico-regulamentares aplicáveis.

## Artigo 35.º

### Coberturas e Sótãos

1 - Para as edificações existentes o projecto de reconversão define as condições a observar, neste âmbito, para a respectiva legalização, atendendo a critérios de equilíbrio morfológico da edificação.

2 - No caso de coberturas inclinadas, as águas devem ser, preferencialmente, paralelas ao arruamento e o seu arranque não pode elevar-se mais que 0,50 m (meio metro) acima da laje de esteira, salvo excepções devidamente justificadas pelo seu enquadramento, devendo a sua inclinação ser a adequada ao material escolhido para revestimento, por forma a evitar eventuais impactos negativos.

3 - Admite-se a instalação de equipamento de produção de energia nas coberturas, devendo ser instaladas, preferencialmente, no plano a tardo do edifício. Nas edificações novas, deve a solução arquitectónica procurar integrar o equipamento energético

4 - No caso da cobertura plana, o acesso à mesma pode ser feito através de volume saliente, com pé-direito regulamentar, não devendo constituir, por regra, continuidade das fachadas, e com uma área máxima correspondente à da caixa de escadas.

## Artigo 36.º

### Caves e Pisos abaixo da Cota de Soleira

1 - É admitido qualquer uso desde que existam condições técnico-regulamentares para o efeito.

2 - Quando o uso seja estacionamento e ou arrumos, o pé-direito tem que ser inferior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

3 - A área máxima de implantação dos pisos abaixo da cota de soleira, quer se apresentem ou não em cave, será a prevista para o lote e deve respeitar o polígono de implantação estabelecido para o mesmo.

4 - Caso os pisos abaixo da cota de soleira, ou em cave, ocupem a totalidade da área de implantação do edifício e o índice de ocupação do lote for superior a 0,7 não é admitida a edificação de anexo.

5 - É admitida a edificação de piso abaixo da cota de soleira, em cave, mesmo que não prevista no projecto de reconversão, em todas as edificações, desde que não comprometa a cota de soleira, seja garantida a ligação às infra-estruturas e o respeito de outras condicionantes.

6 - Admite-se a existência de instalações sanitárias, desde que com pé direito superior ou igual a 2,20 metros (dois metros e vinte centímetros), em pisos abaixo da cota de soleira, quer se apresentem ou não em cave.

7 - Aos edifícios existentes não se aplica o disposto nos números 2 e 3 deste artigo.

#### Artigo 37.º

##### Edifício Anexo

1 - A área de implantação dos edifícios anexos é contabilizada para determinar o índice de ocupação do lote e do loteamento.

2 - A área máxima admitida para anexos é:

a) De 25 m<sup>2</sup>, em lotes com dimensão inferior a 500 m<sup>2</sup>;

b) De 50 m<sup>2</sup>, quando o lote tem dimensão igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>.

3 - O edifício anexo não deve ter mais que um piso e a altura deverá respeitar a cota máxima de cumeeira de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) no caso da cobertura inclinada e 3,00 m (três metros) de cércea, no caso da cobertura plana, não podendo igualmente exceder o pé-direito de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), medido no seu ponto mais desfavorável.

4 - Excepcionalmente, para os edifícios anexos existentes podem vir a ser admitidas regras diferentes das estabelecidas nos números anteriores do presente artigo, desde que devidamente justificados no projecto de reconversão.

5 - Para os casos em que se verifique uma desconformidade entre a área de implantação do edifício anexo existente e a área de implantação prevista no projecto de reconversão e alvará de loteamento, o excesso pode ser admitido caso a soma das áreas dos edifícios principal e anexo não ultrapassem o estabelecido no projecto de reconversão.

6 - Igual excepção pode ser admitida caso a área de implantação do anexo possa ser contabilizada na área bruta de construção, correspondente ao uso principal atribuído ao edifício, sem prejuízo do estabelecido no projecto de reconversão.

7 - Da aplicação das disposições dos números 5 e 6 do presente artigo não pode resultar prejuízo do respeito do índice máximo de ocupação de 0,7 e da área máxima dos edifícios anexos de 50 m<sup>2</sup>, bem como do índice máximo de impermeabilização.

8 - Para edificações existentes, admite-se, sem prejuízo da área máxima do edifício anexo, a sua distribuição por estruturas independentes.



## Artigo 38.º

### Telheiros

- 1 - Em cada lote pode ser admitida a edificação de um telheiro.
- 2 - O uso deve restringir-se a funções complementares e dependente do uso da edificação principal.
- 3 - Da concretização do telheiro não pode resultar prejuízo para a área mínima de logradouro permeável.
- 4 - A altura não pode ser superior a 2,2 m (dois metros e vinte centímetros) ou, em alternativa, à cêrcea do piso 1 (um) do edifício principal, com área igual ou inferior a 6 m<sup>2</sup>.
- 5 - Em opção ao telheiro, pode vir a ser admitido um abrigo para animais de companhia, de caça ou de guarda, cuja área não exceda 4 m<sup>2</sup> e 2,0 m (dois metros) de cêrcea, localizado no logradouro posterior, preferencialmente apenso ao anexo, quando exista, e sem prejuízo da área máxima de logradouro impermeável.

## Artigo 39.º

### Outros usos compatíveis com o habitacional

- 1 - Nas áreas de uso habitacional, a fim de diminuir a excessiva mono funcionalidade, podem ser admitidas outras utilizações, designadamente o exercício de actividades económicas compatíveis com o PDM Loures, desde que não poluentes, não ruidosas e, assim, compatíveis com o uso habitacional e integráveis no tecido urbano envolvente, nos termos legais vigentes.
- 2 - A localização das actividades económicas deve subordinar-se à categoria de uso de solo e diversidade de categorias de usos, implicando a existência de arruamentos com perfis transversais, que permitam estacionamento longitudinal ou em bolsa de apoio a estas actividades, com passeios de largura superior aos definidos como mínimos neste regulamento, ou justificados no âmbito de centralidades e sistemas de transportes instalados, não devendo ser autorizado o exercício de todas aquelas que sobrecarreguem o funcionamento da área urbana.
- 3 - O projecto de reconversão pode prever a constituição de lotes cujo uso, além do habitacional e desde que compatível com este, pode ser outro.
- 4 - Os lotes, com as características referidas no número anterior, têm que estar identificados em quadro urbanimétrico, em respeito pela percentagem mínima de edificação, indicada para actividades económicas, e percentagem máxima para usos compatíveis, estabelecidas em PDM.
- 5 - Nos projectos de reconversão em que se preveja a constituição de lotes de exclusivo uso industrial, devem ser propostas soluções urbanísticas que contemplem o agrupamento dos lotes em causa em quarteirões, tendo em vista a máxima rentabilização das infra-estruturas e a edificação de uma barreira física de protecção à área habitacional, nomeadamente, com a implementação de um perfil transversal de arruamento, que suporte um alinhamento arbóreo de isolamento visual e sonoro.
- 6 - Nos lotes onde se preveja a edificação ou legalização de edifícios destinados, total ou parcialmente, ao exercício de actividades económicas, sempre que possível, deverão ser

garantidas as operações de carga e descarga, bem como o estacionamento no interior dos mesmos, compatível com a ocupação pretendida.

#### Artigo 40.º

##### Áreas de impermeabilização dos logradouros

1 - Os logradouros devem apresentar uma área de impermeabilização limitada à implantação das edificações e sua normal acessibilidade.

2 - Os logradouros devem assegurar uma área permeável não inferior a 50 % da sua área total.

3 - No âmbito da legalização das edificações existentes, à responsabilidade do técnico autor do projecto ou no âmbito da solução apresentada no projecto de reconversão, admite-se, quando devidamente fundamentado, um aumento da área de impermeabilização do logradouro até 70 %.

4 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, em situações excepcionais, designadamente, quando a área do logradouro é muito exígua, pode ser aceite uma área de impermeabilização superior à definida no número anterior, desde que prevista a possibilidade no projecto de reconversão.

5 - Para efeito de cálculo da área permeável a assegurar, é área do logradouro a área do lote subtraída das áreas máximas de implantação dos edifícios principal e anexo, tal como consideradas no quadro urbanimétrico.

#### Artigo 41.º

##### Estacionamento privativo

1 - Decorrente da aplicação da norma excepcional, prevista no n.º 1, do artigo 6.º da [Lei 91/95](#), são admitidos outros parâmetros urbanísticos para espaços destinados a estacionamento, inferiores aos valores resultantes da aplicação das respectivas portarias, nos termos seguintes:

a) Os lugares de estacionamento podem ser cobertos ou descobertos;

b) Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área de edificação for inferior a 150 m<sup>2</sup>, situação em que se admite a existência de apenas um lugar;

c) Nas edificações plurifamiliares é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por fogo, no interior do lote, excepto se a tipologia do fogo for superior a T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo, sendo que esta exigência deverá ser observada mesmo em prejuízo de áreas afectas a outros usos existentes.

2 - Pode ser aceite outra solução, em áreas consolidadas ou com condicionamentos excepcionais, desde que devidamente fundamentada e regulada no âmbito do projecto de reconversão.

## SECÇÃO II

### Áreas integrar o domínio municipal

#### Artigo 42.º

##### Áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva

1 - Decorrente da aplicação da norma excepcional, prevista no n.º 1, do artigo 6.º da [Lei 91/95](#), são admitidas áreas e parâmetros urbanísticos para as cedências, inferiores aos que resultam da aplicação das portarias regulamentares, aplicáveis a cada caso, nos seguintes termos:

a) Reserva de 50 m2/fogo de área de natureza pública, destinada a equipamentos e espaços verdes, no seu conjunto, nos processos de reconversão de características essencialmente habitacionais que se encontrem em curso e onde tenha havido compromisso nesse sentido;

b) Redução das áreas afectas a espaços verdes privados dos logradouros aos limites mínimos decorrentes da aplicação das portarias aplicáveis;

c) A aplicação do previsto na alínea anterior está dependente de avaliação prévia, por parte dos serviços municipais, das características e necessidades da AUGI, bem como da existência, no interior dos lotes, de uma área de solo permeável tratada como espaço verde;

d) Quando as áreas das parcelas de cedência forem inferiores às estabelecidas nas excepções previstas nas alíneas a) ou b), ou à portaria aplicável, haverá lugar à compensação, por área em falta, nos termos conjugados do definido no n.º 4, do artigo 44.º do RJUE e no RMTLoures.

2 - No que respeita à reserva de 50m2/fogo de área de natureza pública, prevista na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, caso se verifique a existência de um lote, exclusivamente, para actividade económica, essa actividade deverá ser contabilizada como um fogo.

3 - A satisfação da obrigação de reserva de 50m2/fogo de área de natureza pública, nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, é considerada total cumprimento para efeito de dispensa da compensação referida na alínea d) do mesmo número.

4 - Não é possível a aplicação simultânea das excepções definidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo.

5 - As áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, devem localizar-se, preferencialmente, no interior da AUGI devendo o esforço para a sua cativação ser tanto maior quanto menor for a ocupação da mesma.

6 - As áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva podem ser adquiridas fora do polígono AUGI, mediante aceitação prévia dos serviços municipais, sempre que se tenha demonstrado a impossibilidade da sua localização no interior daquele polígono.

7 - As áreas de cedência adquiridas fora do polígono AUGI, devem, sempre que possível, localizar-se em áreas contíguas ao polígono ou ao conjunto de polígonos AUGI adjacentes, em caso de contínuo AUGI.

8 - A contabilização da área da parcela de cedência adquirida fora do polígono da AUGI, faz-se através da sua inclusão nos parâmetros urbanísticos da AUGI, como área a ceder ao domínio municipal, pela soma às outras parcelas equiparadas que integram aquele polígono.

## Artigo 43.º

### Características das áreas destinadas a equipamentos públicos

1 - As áreas de cedência destinadas a equipamentos públicos devem reunir características adequadas ao fim a prosseguir, designadamente:

- a) Ter capacidade edificativa;
- b) Gozar de centralidade e acessibilidade, preferencialmente servidas por transportes públicos;
- c) Encontrarem-se livres de ónus, condicionantes ou servidões;
- d) Não ter inclinações superiores a aproximadamente 20 % em cerca de 80 % do terreno.

2 - Estas áreas são vedadas, nos termos definidos no RMEU, com material adequado e mediante proposta prévia, a avaliar pelos serviços.

## Artigo 44.º

### Arruamentos

1 - Da aplicação da norma excepcional, prevista no n.º 1, do artigo 6.º da [Lei 91/95](#), decorre a possibilidade de admissão, em áreas com edificação, de outros parâmetros urbanísticos inferiores aos valores estabelecidos em portaria, para espaços destinados a arruamentos, pelo que podem ser admitidos os seguintes valores mínimos para os perfis de arruamentos:

- a) Para arruamentos de dois sentidos admite-se um perfil mínimo de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros), com 1 m (um metro) de passeio + 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de faixa de rodagem + 1 m (um metro) de passeio;
- b) Para um arruamento de sentido único admite-se um perfil mínimo de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros), com 1 m (um metro) de passeio + 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de faixa de rodagem + 1 m (um metro) de passeio, no caso de não ser possível garantir o perfil referido na alínea a).

2 - Na impossibilidade de garantir um dos perfis mencionados deve optar-se por uma via predominantemente pedonal, preferencialmente com um pavimento diferenciado e de acesso local condicionado a cargas e descargas, veículos de emergência e acessibilidade aos lotes.

3 - Outra solução pode ser aceite, em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, desde que devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão, nomeadamente, em matéria de segurança contra incêndios e acessibilidades.

## Artigo 45.º

### Estacionamentos

1 - O estacionamento em espaço público deve, sempre que possível, ser contemplado em bolsas.

2 - Quando tal não se mostre possível, a tipologia dos estacionamentos é aferida de acordo com as características viárias dos arruamentos que os servem, designadamente:

a) Os estacionamentos longitudinais e em espinha, a implementar consoante a dimensão da via, devem ser utilizados em vias de tráfego médio;

b) Nos estacionamentos longitudinais são admitidos lugares com 5,00 m (cinco metros) x 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), quando livres de obstáculos nas extremidades, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter no mínimo 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura;

c) Os estacionamentos em espinha devem estar adequados à diagonal considerada, de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito;

d) Os estacionamentos perpendiculares devem ser implementados em vias com tráfego reduzido, desde que a dimensão das mesmas o permita;

e) Nos estacionamentos perpendiculares são admitidos, como valores mínimos, lugares com 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) x 5,00 m (cinco metros), ainda que em presença de obstáculos, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura.

3 - O número de lugares de estacionamento público deve ser o resultante da legislação específica aplicável.

4 - Em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, pode não ser observado qualquer limite mínimo ao número de lugares de estacionamento público a constituir, desde que tal seja devidamente fundamentado no âmbito do projecto de reconversão.

#### Artigo 46.º

##### Espaços verdes exteriores

1 - Os espaços verdes exteriores carecem de projecto próprio, subscrito por técnico habilitado, que deve ser apresentado conjuntamente com o pedido da licença de obras de urbanização, em conformidade com o estabelecido no Anexo IV.

2 - Em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, a apresentação do projecto de espaços exteriores pode ser dispensada, atendendo às características urbanas e dimensões das áreas, desde que devidamente caracterizada na planta síntese do loteamento.

### SECÇÃO III

Áreas de uso predominantemente industrial, terciário ou misto

#### Artigo 47.º

##### Âmbito

- 1 - As áreas industriais são destinadas, predominantemente, ao exercício das actividades industrial, armazéns, comércio e serviços, nos termos definidos em PDM.
- 2 - A actividade armazenal deve associar-se, sempre que possível, à actividade industrial.
- 3 - Nestas áreas adoptam-se os critérios de apreciação previstos nesta secção, sem prejuízo do cumprimento do estabelecido em legislação específica aplicável.

#### Artigo 48.º

##### Espaços verdes

- 1 - As áreas industriais devem dispor de espaços arborizados e ajardinados, de acordo com o definido na [Portaria 216-B/2008, de 3 de Março](#).
- 2 - Os projectos de reconversão para áreas industriais têm que respeitar, sempre que possível, a arborização existente nas mesmas.
- 3 - Os lotes localizados em áreas industriais devem contemplar espaços verdes no seu interior.
- 4 - Os espaços verdes dos lotes devem contemplar, preferencialmente, uma cortina vegetal de enquadramento às edificações e circunscrita aos lotes, a qual deve possuir os seguintes requisitos mínimos:
  - a) A largura útil de terra viva não deve ser inferior a 0,6 m (sessenta centímetros);
  - b) As espécies devem ser adequadas à situação da sebe, com folhagem persistente;
  - c) Possuir sistema de rega semiautomática.
- 5 - Quando se determine ser possível enquadrar os espaços verdes dos lotes nas necessidades de equilíbrio, protecção e valorização ambiental, paisagística e ou do património do espaço natural ou construído urbano, existe a possibilidade da sua contabilização como área verde, para o apuramento das necessidades de cedência obrigatórias, nos termos do definido no artigo 42.º do presente regulamento.

#### Artigo 49.º

##### Estacionamento

- 1 - O estacionamento nas áreas de uso industrial tem que cumprir o estabelecido na [Portaria 216-B/2008, de 3 de Março](#).
- 2 - O estacionamento em espaço público deve ser, preferencialmente, implantado em bolsa destacada das vias públicas.
- 3 - Sempre que não se afigure possível cumprir o disposto no número anterior, a tipologia dos estacionamentos é aferida de acordo com as características viárias dos arruamentos,

beneficiando-se a opção pelo estacionamento longitudinal, dimensionado de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito.

4 - No interior dos lotes, têm que ser contempladas áreas destinadas ao estacionamento de viaturas e a operações de carga e descarga, assim como as áreas resultantes do acréscimo de lugares para estacionamento público quando não é possível integrar esses lugares em espaço público e, desde que, devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão.

5 - Outra solução pode ser aceite, em áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, desde que devidamente fundamentada no âmbito do projecto de reconversão.

#### Artigo 50.º

##### Arruamentos

1 - Os arruamentos têm que respeitar os parâmetros estipulados nas Portarias n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

2 - Excepcionalmente, para áreas consolidadas ou com condicionantes excepcionais, e sempre que se afigure possível a salvaguarda de edificações existentes, passíveis de legalização, podem admitir-se perfis de arruamentos de dimensão inferior à definida nos diplomas supra identificados, desde que devidamente caracterizados e tecnicamente fundamentados, no projecto de reconversão, em matéria de segurança contra incêndios e acessibilidades.

#### Artigo 51.º

##### Características Específicas

Nas áreas industriais, a salvaguarda das características urbanas específicas tem que ser acautelada no projecto de reconversão, estabelecendo as seguintes condições técnico regulamentares:

- a) Têm que estar determinadas as actividades e especificidades das mesmas consoante os lotes, designadamente comércio, serviços, armazéns e indústria;
- b) Todas as edificações devem contemplar pisos abaixo cota de soleira (caves) e o pé-direito, em regra, não pode exceder os 3,00 m (três metros), sendo o uso predominante estacionamentos, podendo no entanto ser também contemplado a instalação de equipamentos e infra-estruturas de apoio à actividade, designadamente ar condicionado, ETAR, depósito de resíduos;
- c) Muros de vedação confinantes têm que ser objecto de projecto específico, que deverá vir devidamente regulamentado em sede do projecto de reconversão.

## Capítulo VI

### Reconversão por Iniciativa Municipal

#### SECÇÃO I

##### Organização do processo

##### Artigo 52.º

##### Âmbito de aplicação

O presente capítulo regula a reconversão urbanística das AUGI por iniciativa municipal, cujo processo é organizado, nos termos da [Lei 91/95](#), como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor, da iniciativa da respectiva Câmara Municipal, com ou sem o apoio da Administração Conjunta.

##### Artigo 53.º

##### Competências

1 - Na reconversão por iniciativa municipal compete à Câmara Municipal deliberar sobre:

- a) Delimitação das AUGI a intervencionar;
- b) Tipo de operação urbanística a desenvolver - operação de loteamento ou Plano de Pormenor;
- c) Modalidade de reconversão - com ou sem o apoio da administração conjunta.

2 - Quando a Câmara Municipal adoptar a modalidade de reconversão com o apoio da Administração Conjunta, o âmbito de intervenção de cada uma das entidades é objecto de contrato de urbanização.

3 - Quando a Câmara Municipal delibere adoptar a modalidade de reconversão por iniciativa municipal, sem o apoio da Administração Conjunta, competir-lhe-á realizar todos os atos previstos na lei, tendentes à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas, competindo aos proprietários e comproprietários, no cumprimento do seu dever de reconversão, o respeito pela disciplina do plano e o pagamento das despesas de reconversão.

4 - Na modalidade de reconversão por iniciativa municipal, sem o apoio da Administração Conjunta, haverá uma comparticipação proporcional e equitativa da totalidade dos encargos para o pagamento das despesas de reconversão, cujos termos serão estabelecidos através de contrato de adesão ao processo de reconversão urbanística, a celebrar entre a Câmara Municipal e os proprietários e comproprietários.

#### SECÇÃO II

##### Operação de loteamento com o apoio da administração conjunta

##### Artigo 54.º

##### Competências das Partes

1 - Nos casos em que a Câmara Municipal deliberar promover a reconversão através de operação de loteamento com o apoio da Administração Conjunta, o procedimento desenvolve-se em termos a definir em contrato de urbanização.



2 - Neste âmbito e no que ao objecto do contrato de urbanização respeita, à excepção da feitura do plano de pormenor, cometida por lei aos órgãos do município, a responsabilidade por todas as demais medidas e operações necessárias à reconversão fica na disponibilidade dos contraentes, nada obstando a que as referidas incumbências sejam cometidas aos particulares.

3 - O procedimento referido no n.º 1 do presente artigo, com as necessárias adaptações, segue os termos e trâmites definidos para o procedimento desenvolvido por iniciativa municipal sem o apoio da Administração Conjunta.

### SECÇÃO III

Operação de loteamento sem o apoio

da administração conjunta

Artigo 55.º

Fases do Procedimento

1 - Nos casos em que a Câmara Municipal deliberar promover a reconversão através de operação de loteamento sem o apoio da Administração Conjunta, competir-lhe-á realizar todos os actos previstos na lei, tendentes à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas, competindo aos proprietários e comproprietários, no cumprimento do seu dever de reconversão, o respeito pela disciplina do plano e o pagamento das despesas de reconversão.

2 - O procedimento seguirá os seguintes trâmites:

a) Execução de projecto de loteamento, a cargo dos serviços do Município ou a adjudicar a equipa externa, cuja instrução, com as necessárias adaptações, se deverá efetuar nos termos do disposto nos artigos 11.º e 12.º do presente regulamento;

b) Reunidos os pareceres relativos às servidões administrativas existentes, o projecto de loteamento é remetido à Câmara Municipal para que aquele órgão delibere a sua apresentação junto dos interessados, para participação na solução urbanística;

c) Na sequência da tomada de decisão, referida na alínea anterior, são notificados os interessados da abertura do período de participação na solução urbanística, por um prazo de 30 (trinta) dias;

d) Terminado o período de discussão e participação pública haverá lugar à reavaliação e eventual reformulação do projecto de loteamento, em simultâneo com a consulta às entidades externas gestoras das redes, com o objectivo de avaliar a necessidade de apresentação de projectos de especialidades ou, em alternativa, o valor estimado das obras de urbanização em falta, por forma a garantir o seu adequado funcionamento;

e) Aprovação, pela Câmara Municipal, da operação de loteamento, das obras de urbanização e demonstração da viabilidade financeira respectiva, juntamente com:

§.1.A valoração económica das obras de urbanização;

§.2.O valor da comparticipação individual;

§.3.O modo e o tempo de realização da receita para a execução das obras de urbanização;

§.4.O contrato tipo de adesão ao processo de reconversão, a celebrar entre o Município de Loures e os titulares de direito de propriedade, onde deverá constar aquiescência destes últimos com os termos da divisão dos prédios em compropriedade, por acordo de uso, em conformidade com o projecto de reconversão aprovado, para efeitos de realização de escritura pública, a ter lugar após a emissão do respectivo alvará de licença administrativa de loteamento;

§.5.Condições para o licenciamento condicionado de operações urbanísticas, nos termos estabelecidos no presente regulamento e demais legislação aplicável;

f) As deliberações previstas nas alíneas b) e e) são tornadas públicas, pela Câmara Municipal, nos termos estabelecidos no artigo 57.º do presente regulamento.

g) Decorrido o prazo de discussão pública, a Câmara decide as reclamações apresentadas e, eventualmente, aprova a reformulação do projecto de reconversão, por forma a enquadrar as soluções urbanísticas reclamadas e consideradas atendíveis;

h) Caso a reformulação do projecto de reconversão, a que respeita a alínea anterior, não determine a reformulação dos montantes das comparticipações, no sentido do seu agravamento, que não aos proprietários e comproprietários cujas pretensões foram atendidas, procede-se ao aviso e notificação dos interessados para a celebração dos contractos de adesão ao processo de reconversão, a celebrar entre os titulares do direito de propriedade e o Município de Loures;

i) Em caso de não assinatura do Contrato de Adesão ao Processo de Reconversão Urbanística e sem prejuízo do disposto no artigo 70.º do presente regulamento, a Câmara Municipal pode determinar promover uma das seguintes actuações:

§.1.Reconhece a situação de incumprimento dos proprietários ou comproprietários, nos termos previstos no artigo 63.º do presente regulamento, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo para cobrança das importâncias em dívida;

§.2.Iniciar o processo tendente à expropriação por utilidade pública da respectiva parcela ou quota de avos indivisos, nos termos previstos no artigo 64.º do presente regulamento;

§.3.Determinar a suspensão ou a extinção do processo de reconversão, nos termos estabelecidos no artigo 65.º do presente regulamento;

j) Após a liquidação integral das comparticipações individuais, pelos proprietários e comproprietários que optem por essa modalidade, ou após o início dos pagamentos em prestações e apresentação da respectiva garantia de cumprimento integral, verificada a adesão ao processo dos titulares de, pelo menos, de dois terços da área objecto de loteamento e a liquidação de comparticipações correspondentes a, pelo menos, dois terços do valor das obras básicas de urbanização, estão reunidas as condições para a Câmara Municipal deliberar a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento;

k) Com a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento a Câmara Municipal:

§.1.Envia aquele título de reconversão à Conservatória do Registo Predial e Serviço de Finanças competentes;

§.2.Emite certidões de loteamento (individuais) aos proprietários e comproprietários;

§.3.Executa as obras de urbanização.

3 - Atendendo a que a individualização dos lotes constituídos, a que se refere o artigo 54.º do Código do Registo Predial, só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum, com emissão do título de reconversão a Câmara Municipal promove a notificação dos comproprietários, para a celebração de escritura de divisão da coisa comum por acordo de uso, nos termos do parcelamento definido no alvará de loteamento e condições estabelecidas no contrato de adesão, se tal se mostrar viável e sem prejuízo do recurso, por parte dos interessados, à divisão judicial.

4 - A escritura de divisão da coisa comum, por acordo de uso, pode ser realizada pelo notário privativo da Câmara Municipal.

#### Artigo 56.º

##### Contrato de Adesão

1 - O contrato de adesão ao processo de reconversão a celebrar entre a CMLoures e os proprietários e comproprietários de prédios que integrem a AUGI, tem em vista a prossecução do processo de reconversão urbanística da mesma AUGI, por iniciativa municipal mas devida e equitativamente comparticipada.

2 - O contrato de adesão estabelece os termos das obrigações de cada interessado, nomeadamente:

a) Especifica o valor total apurado das comparticipações individuais nos projectos de reconversão e nas obras de infra-estruturas e o valor total apurado da comparticipação, de acordo com os critérios de cálculo estabelecidos no artigo 58.º do presente regulamento;

b) Estabelece a modalidade de pagamento, o momento da sua celebração, que nunca será superior a 60 (sessenta) dias após a assinatura do mesmo, e os trâmites respectivos;

c) Fixa as sanções a aplicar, tanto pelo não cumprimento das obrigações de cada interessado, como pelo desrespeito de demais normas do presente regulamento;

d) Fixa os termos da divisão dos prédios em compropriedade, por acordo de uso, em conformidade com o projecto de reconversão aprovado, para efeitos de realização de escritura pública, a ter lugar após a emissão do respectivo alvará de licença administrativa de loteamento.

#### Artigo 57.º

##### Notificações

1 - As notificações no âmbito deste procedimento são efectuadas aos interessados, simultaneamente, por via postal e por via edital.

2 - A notificação postal é efectuada por carta registada, para a morada conhecida do citando, sendo que na ausência de conhecimento desta, presumir-se-á que a residência do citando é a que consta da inscrição do seu direito no registo predial.

3 - A notificação edital é efectuada para o colectivo dos proprietários e ou comproprietários dos prédios que integram a área objecto de loteamento.

4 - A notificação para assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão é acompanhada de minuta tipo do mesmo, de ficha individual do lote, para avaliação e verificação dos dados nela constantes e eventual actualização dos dados pessoais e registrais/matriciais da

parcela de terreno, bem como de impresso apropriado, que o interessado remete à Câmara, para informar qual a modalidade de pagamento que prefere e confirmar a sua disponibilidade para a celebração do acordo na data proposta, ou indicação de data alternativa, que não poderá ultrapassar em mais de 15 (quinze) dias úteis o prazo referido na alínea b) do n.º 5 do presente artigo.

5 - Na notificação postal, referida no número anterior, constará:

- a) Montante total da comparticipação no processo de reconversão;
- b) A data da celebração do contrato de adesão ao processo de reconversão, a ter lugar pelo menos 30 (trinta) dias úteis após a data do aviso de recepção.

#### Artigo 58.º

##### Determinação dos montantes das comparticipações

1 - Para valoração económica do processo de reconversão urbanística da AUGI na modalidade de operação de loteamento e quantificação dos respectivos encargos, pela CMLoures, são considerados os seguintes parâmetros:

Área de reconversão - x ha

Número de lotes - x

Área bruta de construção do loteamento - x m<sup>2</sup>

Área bruta de construção dos lotes - x m<sup>2</sup>

Custos:

Projecto - x (euro)

Infra-estruturas - x (euro)

2 - A comparticipação individual nos custos do projecto e obras de infra-estruturas a executar ou em falta, é determinada em função do número de lotes e da área de edificação dos mesmos, respectivamente:

a) Projectos:

Comp. (índice I) = (C. P./A. B. C.) x Lote = \_\_\_\_\_ (euro)

em que:

Comp. (índice I) = Comparticipação Individual.

C.P. = Custo do Projecto.

A.B.C. = Área bruta de edificação do loteamento

A.B.C. Lote = Área bruta de edificação do lote

b) Infra-estruturas:

Comp. (índice I) = (C. I./A. B. C.) x A. B. C. Lote = \_\_\_\_\_ (euro)

em que:

Comp.(índice I) = Comparticipação Individual.

C.I. = Custo das Infra-estruturas.

A.B.C. = Área bruta de edificação do loteamento

A.B.C. Lote = Área bruta de edificação do lote

Artigo 59.º

Formas de Liquidação da Comparticipação

1 - O pagamento da comparticipação individual pode ser feito:

- a) Por uma só vez;
- b) Em prestações trimestrais, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo de quatro anos após a adesão ao processo de reconversão.

2 - No caso de pagamento em prestações:

- a) A primeira prestação líquida, obrigatoriamente, o custo dos projectos;
- b) As restantes prestações são determinadas com base do valor da comparticipação individual para as infra-estruturas, calculando-se cada uma delas de forma a resultar um conjunto de prestações iguais;
- c) Excepção feita à primeira prestação, ao valor de cada prestação acrescem os juros de mora, contados sobre o respectivo montante, desde a data da liquidação da primeira prestação até à data do pagamento efectivo de cada uma das prestações;
- d) É obrigatória a constituição de garantia do total cumprimento, nos termos do n.º 1 do artigo 60.º do presente regulamento;
- e) O prazo de pagamento em prestações, quando inferior ao limite máximo de 4 (quatro) anos é prorrogável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a liquidar não se encontrem em atraso.

Artigo 60.º

Garantias

1 - O montante a pagar em prestações é caucionado, alternativamente, por:

- a) Garantia bancária, a apresentar no ato do pagamento da primeira prestação;
- b) Hipoteca legal a constituir a favor da Câmara Municipal.

2 - O valor da caução bancária, referido na alínea a) do n.º 1, pode ser reduzido, a requerimento do interessado, por forma directamente proporcional aos montantes liquidados.

3 - O caucionamento através de hipoteca legal apenas é admitido em caso de comprovada insuficiência económica e consequente incapacidade para prestar caução por garantia bancária.

## Artigo 61.º

### Libertação de Garantias

Após a liquidação total da comparticipação individual, são libertadas as garantias previstas no n.º 1 do artigo anterior, do presente regulamento.

## Artigo 62.º

### Prestações - Consequências do não pagamento

1 - O atraso no pagamento de duas prestações consecutivas, implica notificação da Câmara Municipal ao interessado com a indicação do valor a pagar, afectado dos respectivos juros de mora.

2 - O não pagamento no prazo de 30 (trinta) dias úteis, após a notificação referida no número anterior, implica a imediata execução da caução, quando aquela tenha sido prestada através de garantia bancária.

3 - Na situação prevista no número anterior, onde tenha sido constituída hipoteca legal como garantia do cumprimento, pode a Câmara Municipal deliberar promover a sua execução judicial.

## Artigo 63.º

### Incumprimento do Dever de Reconversão - Cobrança de Comparticipação

Em caso de não assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, na sequência de notificação para o efeito, prevista no artigo 57.º do presente regulamento, a Câmara Municipal reconhece a situação de incumprimento dos proprietários ou comproprietários, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo para cobrança das importâncias em dívida, relativas aos encargos da respectiva comparticipação individual nas despesas de reconversão, sem prejuízo do estabelecido no artigo 64.º do presente regulamento.

## Artigo 64.º

### Expropriação por utilidade pública

Pode a CMLoures iniciar processo tendente à expropriação por utilidade pública dos terrenos e edificações do respetivo proprietário ou comproprietário, nos termos conjugados do artigo 34.º da [Lei 91/95](#), com o artigo 10.º do [Decreto-Lei 804/76, de 6 de Novembro](#), na sua atual redacção e demais legislação aplicável, nas seguintes situações:

- a) Em caso de não assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, no prazo estabelecido para o efeito;
- b) Quando reconheça, fundamentadamente, a necessidade de demolição urgente de construções existentes, para permitir a execução de obras de urbanização/infra-estruturas;
- c) Quando, na sequência de avaliação e justificação da titularidade da propriedade, que integra a área de intervenção, se mostre indispensável constituir uma bolsa de lotes, com vista à salvaguarda de interesses legítimos;

d) Quando se torne indispensável a adopção de qualquer medida urbanística para a concretização da reconversão.

#### Artigo 65.º

##### Suspensão e extinção do processo de reconversão

1 - Caso se determine não se encontrarem reunidos os condicionalismos indispensáveis à prossecução do processo de reconversão urbanística da AUGI, a Câmara Municipal pode deliberar:

a) A suspensão do processo de reconversão, até que se encontrem reunidos esses condicionalismos;

b) Determinar a extinção do procedimento, imediata nos casos em que se constate a impossibilidade de se virem encontrar reunidos os condicionalismos indispensáveis à prossecução do processo de reconversão urbanística da AUGI, quer após deliberação de suspensão do mesmo, em caso de não verificação dos condicionalismos indispensáveis ao levantamento dessa mesma suspensão;

c) A prossecução da reconversão urbanística da AUGI organizada por forma ou modalidade diferente.

2 - Da suspensão do processo de reconversão, por motivo que não lhe seja imputável, não decorre, para o Município de Loures, responsabilidade de indemnizar proprietários e comproprietários da AUGI, que tenham assinado o contrato de adesão.

3 - É assegurado aos proprietários e comproprietários, que tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão, o direito de receber o valor das participações pagas até à suspensão do processo de reconversão, eventualmente, subtraído do valor correspondente aos encargos tidos pelo Município com o processo de reconversão, quando a suspensão tenha lugar por tempo indeterminado e tal seja deliberado pela Câmara Municipal.

4 - Relativamente aos proprietários e comproprietários, que não tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão, a Câmara Municipal reconhece a sua situação de incumprimento, nos termos previstos no artigo 63.º do presente regulamento, determinando a emissão de certidão que constituirá título executivo exclusivamente para cobrança das importâncias em dívida, correspondentes aos encargos tidos pelo Município com o processo de reconversão.

#### Artigo 66.º

##### Passagem de certidão de loteamento

Após a emissão do alvará de licença administrativa de loteamento, para os proprietários e comproprietários que tenham assinado o contrato de adesão ao processo de reconversão e não se encontrem em incumprimento na liquidação da respectiva participação, a Câmara Municipal emite certidão de loteamento, para efeitos de apresentação em Conservatória do Registo Predial.

## Artigo 67.º

### Taxas

A assinatura do contrato de adesão ao processo de reconversão, não dispensa a aplicação das taxas previstas no RTMLoures e aplicáveis às AUGI.

## CAPÍTULO VII

### Disposições gerais

## Artigo 68.º

### Delimitação da AUGI - Edificações licenciadas

1 - Aquando do levantamento do existente, a equipa técnica da Administração Conjunta da AUGI identifica as edificações que tenham sido erigidas em respeito pelo competente procedimento licenciador e cuja utilização esteja devidamente autorizada, para efeitos de propositura de pedido de redelimitação da AUGI, com vista à subtracção da área dos prédios, onde se encontram implantadas aquelas edificações, à sua área de intervenção.

2 - Admite-se a inclusão daquelas edificações, na área de intervenção da AUGI, em situações devidamente justificadas e comprovado o interesse e vontade do respectivo proprietário em integrar o processo de reconversão urbanística da área.

## Artigo 69.º

### Reconversão por Iniciativa Municipal - Operações Urbanísticas

1 - Os pedidos de licenciamento condicionado, de comunicação de obras de edificação ou de autorização de utilização são instruídos nos termos previstos no RJUE, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - A prática dos actos administrativos relativos aos procedimentos referidos no número anterior depende da comprovação, oficiosamente, sempre que possível, pelos serviços do Município ou por parte dos requerentes, do cumprimento das obrigações estabelecidas para com o processo de reconversão.

## Artigo 70.º

### Suspensão da Ligação às Infra-estruturas

1 - Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 3.º da [Lei 91/95](#), a requerimento da CAC a CMLoures delibera, após prévia audição dos interessados, suspender a ligação às redes de infra-estruturas já em funcionamento que sirvam as edificações dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.

2 - Esta medida é aplicável aos proprietários e comproprietários que, no âmbito do processo de reconversão por iniciativa municipal, se constituam em situação de incumprimento nesse processo.



## Artigo 71.º

### Alteração do Alvará de Loteamento e do Plano de pormenor

1 - Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 4.º da [Lei 91/95](#), a alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão é requerida pela Administração Conjunta até à sua extinção, nos termos do artigo 17.º da mesma lei.

2 - As alterações ao alvará de licença de loteamento, sem variação do número de lotes que não a sua redução, que digam respeito a apenas um lote e que se traduzam na variação das áreas de implantação ou de edificação do mesmo até 3 %, desde que não impliquem aumento do número de fogos, alteração de parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento do território, podem ser requeridas pelo titular do lote, integrando a instrução do pedido declaração de não oposição à alteração pretendida, emitida pela Administração Conjunta da AUGI, sem prejuízo do disposto no RJUE neste âmbito.

3 - Admite-se, como excepção ao estabelecido nos números anteriores, que qualquer alteração aos termos e condições do alvará de loteamento possa ser requerida por titular de lote, quando a Administração Conjunta da AUGI, pelo seu silêncio ou de forma expressa, não cumpra a obrigação, cometida por lei, de promover a alteração pretendida, sem prejuízo do disposto no RJUE neste âmbito.

4 - A Administração Conjunta da AUGI é consultada sobre a proposta de decisão da pretensão de alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão.

## Artigo 72.º

### Cessação da Administração Conjunta

1 - Com a cessação da Administração Conjunta, em regra, é a Junta de Freguesia respectiva a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI por um período de cinco anos.

2 - Esse facto tem que ficar consignado na ata da Assembleia que aprove as contas finais da Administração Conjunta, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 17.º da [Lei 91/95](#).

3 - Desta deliberação tem que ser dado conhecimento à CMLoures, para que conste do processo de loteamento respectivo, a fim de que a instrução de procedimentos administrativos, tendentes à legalização de edificações existentes ou a autorizar novas edificações, se passe a efectuar com dispensa da apresentação da declaração da CAC comprovativa que as participações devidas imputáveis à parcela se acham satisfeitas.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições finais

#### Artigo 73.º

##### Direito Subsidiário

Em tudo o que não se encontrar previsto no presente regulamento, são aplicáveis a [Lei 91/95](#), bem como o RJUE e o RMEU em vigor no Município de Loures.

#### Artigo 74.º

##### Interpretação normativa

1 - Todas as referências feitas no presente regulamento a diplomas legais em vigor, na eventualidade da sua alteração ou revogação, devem ter-se por feitas aos diplomas aplicáveis que os alterem ou revoguem.

2 - Na determinação do sentido das normas constantes do presente regulamento e em quaisquer instrumentos de gestão territorial aplicáveis são observadas as regras e os princípios gerais de interpretação e aplicação das leis.

3 - Sempre que nas normas constantes do presente regulamento ou em instrumentos de gestão territorial aplicáveis se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer expressamente do texto da norma.

4 - Persistindo dúvida insanável sobre o exacto sentido das normas a aplicar, deve efectuar-se uma interpretação que seja conforme à aplicação dos conceitos técnicos gerais e correntes e de acordo com os usos e práticas comumente aceites como tecnicamente corretas entre os profissionais da área técnica ou áreas técnicas envolvidas.

#### Artigo 75.º

##### Regime transitório

O presente regulamento aplica-se quer aos processos em apreciação, em tudo o que não constitua exigência de novas formalidades à sua tramitação, quer àqueles cuja instrução teve início após a sua entrada em vigor.

#### Artigo 76.º

##### Norma revogatória

É revogado o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, aprovado na 6.ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal, realizada em 23 de Março de 2004 e na 13.ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal, realizada em 30 de Junho de 2004, e aprovado na 3.ª Sessão Ordinária de Assembleia Municipal, realizada em 15 de Julho de 2004.

## Artigo 77.º

### Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

### Anexos e modelos

Para efeitos deste regulamento consideram-se os seguintes anexos, que integram os modelos abaixo identificados:

#### ANEXO I

##### Do pedido de delimitação de AUGI

O pedido de delimitação/declaração de AUGI deverá ser instruído com os seguintes elementos e especificidades:

##### 1 - Requerimento

Acompanhado de cópia do documento de identificação do requerente.

##### 2 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial, referente a cada prédio abrangido

Esta certidão terá que ter sido emitida há menos de 180 dias. Em alternativa, o pedido poderá ser instruído com cópia certificada dessa certidão ou, ainda, cópia de certidão permanente do registo predial online.

##### 3 - Memória descritiva e justificativa

Onde tem que constar identificação da área objecto do pedido, caracterização das redes de infra-estruturas existentes, número de titulares do direito de propriedade e descrição da pretensão com o levantamento sumário da situação existente, nomeadamente levantamento fotográfico.

##### 4 - Planta de localização e enquadramento (elevado a 1)

À escala 1:25.000 e ou 1:1.000, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação de loteamento e demonstrativa do enquadramento da AUGI perante a envolvente.

##### 5 - Planta do Loteamento Ilegal

Tal como foi constituído pelo loteador ilegal.

(elevado a 1) Elemento a adquirir na CMLoures.

## ANEXO II

### Do pedido de informação prévia

O pedido de informação prévia deverá ser instruído pela CAC com os seguintes elementos e respectivas especificações:

#### 1 - Requerimento

Acompanhado de cópia do documento de identificação do requerente.

#### 2 - Termo de responsabilidade e declaração da respectiva ordem profissional

Subscrito pelo(s) técnico(s) autor(es) do projecto, acompanhado de declaração em como se encontram inscrito(s) em associação pública de natureza profissional.

#### 3 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial competente, referente a cada prédio abrangido

Esta certidão terá que ter sido emitida há menos de 180 dias. Em alternativa, o pedido poderá ser instruído com cópia certificada dessa certidão ou, ainda, cópia de certidão permanente do registo predial online.

#### 4 - Memória descritiva e justificativa

Identifica devidamente o objecto da pretensão e respectivo enquadramento, nomeadamente, indicando:

- a) Área objecto de loteamento;
- b) Caracterização da situação existente, com levantamento fotográfico;
- c) Caracterização dos elementos essenciais das redes de infra-estruturas, designadamente das redes existentes e da sobrecarga que a pretensão poderá implicar;
- d) Área total de construção e respectivos usos pretendidos, alturas, número de pisos acima e abaixo da cota soleira e a área total de implantação (quadro urbanimétrico).

#### 5 - Extracto das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território e das respectivas plantas de condicionamentos.

#### 6 - Planta de localização e enquadramento (elevado a 1)

À escala 1:25.000 e ou 1:1.000, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação e demonstrativa do enquadramento da AUGI perante a envolvente.

#### 7 - Planta do Loteamento Ilegal

Tal como foi constituído pelo loteador ilegal.

#### 8 - Levantamento topográfico da AUGI

Planta à escala 1:500, ou superior contendo elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, alturas e implantação da edificação e dos muros de vedação, georreferenciada.

#### 9 - Planta que evidencie a realidade actual da AUGI

À escala 1:500, correspondente ao estado e uso actual do terreno e de uma faixa envolvente com a dimensão adequada à avaliação da integração da operação urbanística na área em que se insere com indicação dos seguintes factos:

- i) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente RAN, REN e infra-estruturas existentes;
- ii) As edificações existentes, e apenas estas, pelo seu polígono, com indicação do número de pisos, número de fogos e actividades, das alturas e das cotas de soleira de cada uma destas edificações;
- iii) Identificação precisa das edificações existentes a demolir e a alterar, face à solução proposta de reconversão, com recurso a meio gráfico que identifique cada situação. (ver estrutura de quadro de ónus em Modelo I, com propostas de identificação das situações).

#### 10 - Planta de síntese do loteamento

A apresentar à escala 1:500 ou superior, e ainda com as seguintes indicações:

- i) A topografia - enquanto modelação proposta;
- ii) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- iii) A estrutura viária com a proposta de divisão dos prédios de origem em lotes e com indicação de pontos notáveis, nomeadamente raios de curvatura;
- iv) As edificações existentes;
- v) Delimitação clara da área de intervenção;
- vi) Identificação das propriedades que compõem a área de intervenção;
- vii) Delimitação dos lotes;
- viii) Identificação das áreas construídas e a construir;
- ix) Indicação das edificações a demolir a reformular ou a ampliar.

#### 11 - Quadro de caracterização do loteamento e de parâmetros urbanísticos

Conforme Modelo II. Este quadro deverá integrar a planta de síntese.

#### 12 - Plano de Acessibilidades

Que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adoptadas em matéria de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do artigo 3.º, do [Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto](#).

#### 13 - Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído

Contendo informação acústica adequada relativa à situação actual e à decorrente da execução da operação de loteamento.

14 - Na ausência de classificação acústica da zona em plano municipal em vigor, observa-se o disposto no [Decreto-Lei 129/02](#), de 11/05, com a redacção [Decreto-Lei 96/2008](#) de 09/06,

acautelando o disposto [Decreto-Lei 09/2007](#), de 17/01, com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei 278/2007, de 1 de Agosto](#).

15 - Suporte informático

CD: peças desenhadas em dwf; elementos escritos em pdf, doc ou xls e imagens em jpg.

16 - Outros elementos que se entendam convenientes para a apreciação.

(elevado a 1) Elemento a adquirir na CMLoures.

### ANEXO III

Do pedido de alvará de licença de operação de loteamento

O pedido de emissão de alvará de licença administrativa de loteamento deverá ser instruído pela CAC com os elementos e especificações seguintes:

1 - Requerimento

Acompanhado de cópia do documento de identificação do requerente.

2 - Termo de responsabilidade e declaração da respectiva ordem profissional

Subscrito pelo(s) técnico(s) autor(es) do projecto, acompanhado de declaração em como se encontram inscrito(s) em associação pública de natureza profissional.

3 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos

Emitida há menos de 180 dias, ou em alternativa, poderá ser completada a instrução com cópia certificada dessas certidões, ou ainda cópia de certidão permanente do registo predial online.

4 - Memória descritiva

Contendo levantamento fotográfico da situação existente, a proposta de loteamento pretendida e a área abrangida, o enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território existentes, a integração urbana e paisagística, os condicionamentos relativos à implantação dos edifícios e construções anexas se for o caso. Descrição da solução adoptada para o funcionamento das redes de água, de energia eléctrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, e da estrutura viária adoptada, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos. Perante a especificidade das AUGI, deverão ser indicadas e justificadas, sempre que seja o caso, as soluções adoptadas que contrariem as disposições legais e regulamentares aplicáveis, quer em relação a questões específicas de loteamento, tais como as áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes, infra-estruturas viárias e parâmetros urbanísticos, quer em relação às edificações existentes, com indicação da proposta de manutenção ou reformulação, total ou parcial, bem como das soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados, contempladas em quadro de ónus (Modelo I).

5 - Extracto das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território e das respectivas plantas de condicionamentos.

#### 6 - Planta de localização e enquadramento (elevado a 1)

À escala 1:25.000 e ou 1:1.000, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação e demonstrativa do enquadramento da AUGI perante a envolvente.

#### 7 - Planta do Loteamento Ilegal

Tal como foi constituída pelo loteador ilegal;

#### 8 - Levantamento topográfico da AUGI

Planta à escala 1:1.000, ou superior contendo elementos técnicos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, alturas e implantação da edificação, e dos muros de vedação, georreferenciada.

#### 9 - Planta da realidade actual da AUGI

À escala 1:500, correspondente ao estado e uso actual do terreno e de uma faixa envolvente com a dimensão adequada à avaliação da integração da operação urbanística na área em que se insere com indicação dos seguintes factos:

- a) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente RAN, REN e infra-estruturas existentes;
- b) As edificações existentes, e apenas estas, pelo seu polígono, com indicação do número de pisos, número de fogos e actividades, das alturas e das cotas de soleira de cada uma destas edificações;
- c) Identificação precisa das edificações existentes a demolir e a alterar, face à solução proposta para a reconversão, com recurso a meio gráfico que identifique cada situação (ver estrutura de quadro de ónus em Modelo I, com propostas de caracterização das situações).

#### 10 - Planta de Síntese do Loteamento

A apresentar à escala 1:500 ou superior, e ainda com as indicações de:

- a) A topografia - enquanto modelação proposta;
- b) As servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- c) A estrutura viária com a proposta de divisão dos prédios de origem em lotes e com indicação de pontos notáveis, nomeadamente raios de curvatura;
- d) As edificações existentes;
- e) Delimitação clara da área de intervenção;
- f) Identificação das propriedades que compõem a área de intervenção;
- g) Delimitação dos lotes;
- h) O polígono de base para a implantação dos edifícios nos lotes;
- i) Identificação das áreas construídas e a construir;
- j) Indicação das edificações a demolir a reformular ou e ampliar;

k) Indicação das cotas de soleira propostas;

l) Cotagem dos afastamentos aos limites dos lotes.

11 - Quadro de caracterização do loteamento e parâmetros urbanístico

Conforme Modelo II. Este quadro deverá constituir parte integrante da planta de síntese.

12 - Quadro urbanimétrico

Conforme Modelo III.

13 - Quadro urbanimétrico comparativo

Demonstra os valores propostos e os valores que caracterizam a situação existente. Conforme Modelo IV.

14 - Quadro de Ónus

Deverá ser apresentado um quadro com a indicação dos lotes que tenham condições à legalização passíveis de identificação no quadro respectivo (reformulados, com demolições, diminuição do número de fogos e alteração de usos) que é objecto de registo como elemento integrante do alvará de licença de loteamento.

15 - Perfis transversais tipo dos arruamentos propostos e longitudinais

Quando necessária fundamentação da solução urbanística.

16 - Planta de áreas a integrar o domínio municipal

Com a indicação gráfica das áreas de cedências ao domínio público e quadro de valor das referidas áreas; devidamente georreferenciada nos pontos notáveis as parcelas a ceder.

17 - Listagem dos proprietários

De cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada a planta da realidade actual e à certidão registral.

18 - Quadro de cadastro

Contendo a identificação de todos os prédios que integram a área de intervenção e suas áreas reportados à certidão registral, com indicação dos lotes a constituir e respectivas áreas perante os mesmos prédios, bem parcelas e respectivas áreas, que se destinem a integrar o domínio público, com a especificação da sua afectação (a arruamentos, a espaços verdes ou equipamentos).

19 - Requerimento nos termos do n.º 1, art.º 55.º, da [Lei 91/95](#) na redacção vigente

Caso se pretenda o aproveitamento de elementos úteis existente em processos anteriores.

20 - Pedido de aplicação do disposto no art.º 6, da [Lei 91/95](#) na redacção vigente

Caso as áreas de cedências sejam inferiores aos parâmetros definidos na [Portaria 216-B/2008, de 3 de Março](#), ou a aplicável, no caso de procedimento já iniciado.

21 - Cópia certificada das actas das assembleias de administração conjunta



Relativas às deliberações exigidas na alínea g), do n.º 1, do art.º 18.º, da [Lei 91/95](#), correspondentes à:

- a) Reconversão ao abrigo da [Lei 91/95](#) com a redacção actual;
- b) Eleição da comissão de administração;
- c) Eleição da comissão de fiscalização;
- d) Aprovação do projecto de loteamento;
- e) Aprovação dos mapas de participações;
- f) Aprovação do orçamento/Ratificação das despesas das obras de urbanização após aprovação da comissão de fiscalização.

## 22 - Condições Técnico Regulamentares

Vulgo Regulamento, contendo:

As características gerais das edificações existentes e previstas, nomeadamente:

- a) Tipologia das edificações existentes e previstas;
- b) Área máxima dos edifícios anexos existentes;
- c) Afastamentos mínimos;
- d) Altura das fachadas, da cota de soleira, dos anexos alinhamentos preferenciais das edificações, etc;
- e) Outras regras que se considerem importantes referir e que disciplinem a intervenção, garantindo a imagem que se pretende imprimir com o projecto de reconversão da AUGI.

## 23 - Ficha de elementos estatísticos do INE

Devidamente preenchidos com os dados referentes à operação urbanística a realizar.

## 24 - Suporte informático

CD: peças desenhadas em dwf; elementos escritos em pdf, doc ou xls e imagens em jpg.

## 25 - Plano de Acessibilidades

Que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adoptados em matéria de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do artigo 3.º, do [Decreto-Lei 163/2006, de 8 de Agosto](#).

## 26 - Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído

Contendo informação acústica adequada relativa à situação actual e à decorrente da execução da operação de loteamento.

27 - Na ausência de classificação acústica da zona em plano municipal em vigor, deverá observar o disposto no [Decreto-Lei 129/02](#), de 11/05, com a redacção [Decreto-Lei 96/2008](#) de

09/06, acautelando o disposto [Decreto-Lei 09/2007](#), de 17/01, com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei 278/2007, de 1 de Agosto](#).

28 - Cópia do despacho que recaiu sobre eventual pedido de informação prévia, se aplicável.

(elevado a 1) Elemento a adquirir na CMLoures.

#### ANEXO IV

##### Do pedido de licença de obras de urbanização

Dos projectos de especialidades mencionados e cuja apreciação é realizada no município, devem constar os seguintes elementos:

##### 1 - Projecto de Infra-estruturas Viárias:

###### 1.1.:

a) Termo de responsabilidade do(s) Técnico(s) Autor(es) do Projecto acompanhado de declaração em como se encontra(m) inscrito(s) em associação pública de natureza profissional;

b) Memória Descritiva e justificativa;

c) Cálculos justificativos;

d) Medições e orçamentos;

e) Calendarização da execução da obra;

f) Planta do traçado das directrizes dos arruamentos, com indicação de todos os pontos notáveis e respectivas coordenadas geodésicas;

g) Planta de pavimentos na escala 1:500 com a indicação de estacionamento públicos, passeios, percursos pedonais e arruamentos etc;

h) Perfis longitudinais;

i) Perfis transversais;

j) Cálculo do movimento de terras;

k) Perfis transversal tipo com a indicação da estrutura do pavimento;

l) Planta de sinalização de trânsito, vertical e horizontal na escala 1:500;

m) Pormenores de cruzamentos. Planta com indicação das entradas dos lotes (sempre que existam lugares de estacionamento em frente dos mesmos), com indicação da localização dos contentores de recolha de lixo, postos de transformação e dos reservatórios de gás, caso sejam necessários;

1.2 - Excepcionam-se da apresentação dos elementos acima referidos as AUGI cujos arruamentos se encontrem já executados mas para os quais não exista projecto nos serviços, sendo apenas verificada a sua correcta execução.

##### 2 - Projecto de Sinalização e Trânsito:

2.1 - Caracterização do existente com memória descritiva e peças desenhadas, a apresentar à escala 1:500 ou superior, consoante seja mais adequado ao caso concreto. Nesta Caracterização deve constar:

- a) Tipo de via (pavimento, perfis, passeios);
- b) Drenagem;
- c) Sinalização rodoviária vertical e horizontal;
- d) Rede de iluminação pública (localização dos pontos de luz, tipo de poste e de luminária).

2.2 - A apresentação do projecto com vista à reconversão deve conter, memória descritiva que para além dos elementos habituais explicativos do projecto, sejam evidenciadas as medidas de melhoria que o mesmo vem trazer à zona que o confina. No que respeita às peças desenhadas, deverão ser apresentadas as plantas gerais à escala 1:500 ou superior e no caso de pormenores à escala mais adequada à perfeita identificação do mesmo.

Peças a apresentar:

- a) Planta geral dos arruamentos com identificação dos pavimentos propostos e respectiva pormenorização;
- b) Perfis longitudinais e transversais;
- c) Pormenor dos passeios e estacionamento;
- d) Pormenor de entroncamentos/cruzamentos onde haja alteração da geometria existente;
- e) Planta geral de drenagem;
- f) Pormenores de drenagem, caso sejam, apresentadas alterações;
- g) Planta geral de circulação rodoviária;
- h) Planta de sinalização vertical e horizontal;
- i) Planta de iluminação pública;
- j) Pormenores construtivos que se entendam necessários;
- k) Caderno de encargos.

3 - Projecto de localização dos contentores de resíduos sólidos, e do ecoparque (ecopontos)

- a) Planta do loteamento com a identificação a localização dos contentores de resíduos sólidos e dos ecoparques;
- b) Memória descritiva e justificativa;
- c) Pormenorização construtiva relativa a implementação da localização dos contentores de resíduos sólidos e dos ecoparques.

4 - Projecto de Espaços exteriores Fases do Projecto

4.1 - Programa Preliminar

É elemento especial do Programa preliminar a análise e caracterização da área de intervenção, nomeadamente quanto a:

- a) Fisiografia do terreno;
- b) Capacidade de carga da área de intervenção e seu zonamento;
- c) Vegetação existente, sua identificação, dimensionamento e estado sanitário;
- d) Enquadramento regulamentar da área de intervenção e outras condicionantes à intervenção;
- e) Síntese de condicionamentos devidos a infra-estruturas;
- f) Aspectos hidrológicos, nomeadamente o equilíbrio hídrico;
- g) Imposições relativas a condicionamentos de impacte ambiental.

#### 4.2 - Programa Base

- a) Critérios gerais de concepção;
- b) Programa geral da intervenção com definição das afectações de espaço a cada utilização programáticas e do relacionamento entre elas;
- c) Definição esquemática de áreas de sequeiro, de regadio e pavimentadas;
- d) Sistema de rega e dotação consideradas;
- e) Estimativa de carga de utilização esperada;
- f) Redes de energia eléctrica.

#### 4.3 - Estudo Prévio

- a) Plano Geral com descrição das opções principais tomadas na concretização do programa e relações com o lugar;
- b) Definição das opções construtivas fundamentais, nomeadamente os sistemas vegetais, hidráulicos, inertes;
- c) Sistemas de rega e drenagem;
- d) Definição das opções relativas a rede de energia eléctrica.

#### 4.4 - Anteprojecto

- a) Características do tratamento das superfícies homogéneas e dos seus encontros;
- b) Volumes construídos ou vegetais;
- c) Modelação de terreno;
- d) Alçados e cortes que descrevam e justifiquem a solução apresentada;
- e) Definição dos pressupostos para dimensionamento e traçado e traçados esquemáticos de todas as infra-estruturas e estruturas construídas, nomeadamente:

Muros de Suporte e outras fundações e estruturas;

Drenagem de águas pluviais;

Abastecimento de água (captações subterrâneas, por ex.);

Rede de rega, drenagem;

Orçamento preliminar detalhado por grupos de trabalho.

#### 4.5 - Projecto de Execução

São elementos especiais do projecto de execução:

- a) Plano Geral da intervenção, sintético e descritivo, tanto da solução programática como da situação construtiva correspondente;
- b) Planta de trabalho com identificação dos limites e descrição que permita uma percepção global de todos os trabalhos envolvidos;
- c) Planta de demolições, remoções, realocações e medidas cautelares;
- d) Modelação geral do terreno, cortes de aterro, escavação e planta de aterro, escavação;
- e) Implantação geral da obra incluindo implantação planimétrica coordenada e implantação altimétrica;
- f) Planta de pavimentações e remates reportada à pormenorização construtiva;
- g) Pormenorização construtiva relativa a pavimentações e remates;
- h) Planta de muros e outras estruturas construídas, reportada aos elementos da correspondente especialidade;
- i) Planta de drenagem, reportando à pormenorização construtiva correspondente ou à especialidade;
- j) Plano de plantação de árvores, arbustos e fanerófitos escandentes, indicando claramente densidades e compassos de plantação e organização relativa da plantação dos indivíduos e identificados pela nomenclatura científica;
- k) Plano de rega indicando traçados da rede eléctrica e de comandos de tubagem e seu dimensionamento, localização e definição de órgãos activos e outros acessórios, reportando à pormenorização construtiva correspondente;
- l) Planos de sementeiras e de plantação de herbáceas vivazes, indicando claramente densidades e compassos de plantação e organização relativa da plantação dos indivíduos;
- m) Plano de manutenção de zonas verdes, incluindo indicação de áreas homogéneas por trabalho, desbastes, caracterização e calendarização dos tipos de trabalhos a executar durante o ciclo vegetativo;
- n) Planta de localização de mobiliário urbano e equipamento, incluindo a definição de tipos e modelos e repostada à pormenorização construtiva correspondente. A localização deverá ser coordenada com indicação das peças à escala;

o) Planta de coordenação, referindo a interacção entre as várias infra-estruturas, entre estas e a vegetação, mobiliário urbano e outros elementos construtivos, recorrendo a cortes e perfis de coordenação sempre que necessário;

p) Memória descritiva, incluindo cálculos hidráulicos da rede de rega e outra documentação justificava;

q) Medição e Mapas de quantificação de trabalhos;

r) Orçamento detalhado;

s) Memórias descritivas e justificativas, descrevendo e justificando e justificando as soluções projectadas, tendo em atenção o ante projecto aprovado e as disposições legais em vigor;

t) As condições técnicas, gerais e especiais, especificando as condições de execução e ou montagem e as características técnicas dos materiais e equipamentos;

u) Pormenorização das intervenções mais sensíveis no sentido de facilitar a compreensão de descrições escritas.

5 - Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas, nomeadamente, o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, definido nos termos do n.º 3 do art.º 26º da [Lei 91/95](#), com a redacção actual.

6 - Calendarização e estimativa de custos das infra-estruturas a executarem, designadamente:

a) Infra-estruturas viárias [Arruamentos e passeios (pavimentação)];

b) Projecto de sinalização e trânsito;

c) Rede de drenagem de esgotos pluviais e domésticos;

d) Rede de abastecimento de águas;

e) Rede de infra-estruturas eléctricas;

f) Rede de infra-estruturas de telecomunicação;

g) Rede de infra-estruturas de distribuição de Gás;

h) Projecto de espaços exteriores/tratamento paisagístico.

## ANEXO V

Do pedido de emissão de alvará de licença de operação de loteamento

Os elementos necessários para o pedido de emissão de alvará são os definidos na [Portaria 232/2008, de 11 de Março](#), e os específicos da [Lei 91/95, de 2 de Setembro](#), na sua redacção actual, designadamente:

1 - Documento comprovativo da prestação de caução.

2 - Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho.

3 - Termo de responsabilidade assinado pelo Técnico Director de Obra.

- 4 - Declaração de titularidade do alvará emitido pelo Instituto da Construção e do Imobiliário (InCI, I. P.), com habilitações adequadas à natureza e valor da obra.
- 5 - Livro de obra, com menção do termo de abertura.
- 6 - Plano de segurança e saúde.
- 7 - Minuta de contrato de urbanização aprovado, quando exista.
- 8 - Planta de localização e enquadramento (14 exemplares em papel\*).
- 9 - Planta da realidade actual da AUGI, com o respectivo quadro de ónus (14 exemplares em papel). \*
- 10 - Planta de síntese do loteamento, com o respectivo quadro de ónus (14 exemplares em papel). \*
- 11 - Suporte digital, em CD, da planta síntese do loteamento (alínea 10), georreferenciada no Datum 73 ou ligação à rede geodésica nacional, nas extensões dgn (Microstation) ou dwg (Autocad), sendo que o projecto deve estar escalado.
- 12 - Quadro urbanimétrico. \*
- 13 - Quadro urbanimétrico, Comparativo.\*
- 14 - Condições Técnico-regulamentares do loteamento. \*
- 15 - Quadro De Ónus. \*
- 16 - Quadro de confrontações. \*
- 17 - Quadro de cadastro do(s) prédio(s) a lotear. \*
- 18 - Quadro do valor das participações de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada.
- 19 - Mapa de participações com indicação dos lotes, com dívidas.
- 20 - Listagem de proprietários/ comproprietários. \*

\* Estes elementos são os constantes do pedido de alvará de licença de operação de loteamento, devidamente aprovados e actualizados.

Nota: Todos os elementos acima referidos, que tenham formato A4 deverão ser apresentados em papel brasão da CMLoures.

## ANEXO VI

### Do pedido de recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

O pedido de recepção das obras é efectuado mediante requerimento do titular do alvará de acordo com as especificações de cada especialidade:

- 1 - Para a Infra-estrutura Viária, Sinalização e Espaços Exteriores deve ser apresentada tela final sempre que houver alteração em obra ao projecto aprovado, sendo que é na sequência da realização da vistoria às infra-estruturas que é proposta a recepção das obras.

2 - Para a Rede de Drenagem de Esgotos Pluviais e Domésticos, e Rede de Abastecimento de Águas devem ser apresentados todos os elementos solicitados pela entidade exploradora da rede. A recepção provisória e definitiva é realizada desde que o parecer emitido pela entidade confirme a verificação dos requisitos para o efeito.

3 - Para a Infra-estrutura Eléctrica deve ser cumprido o estipulado pela entidade, nos termos do regulamento normativo para estabelecimento de infra-estruturas de energia eléctrica em novas urbanizações promovidas por particulares. A recepção provisória e definitiva é realizada desde que o parecer emitido pela entidade confirme a verificação dos requisitos para o efeito.

4 - Para a Infra-estrutura de Telecomunicações devem ser apresentados todos os elementos solicitados pela entidade exploradora da rede. A recepção provisória e definitiva é realizada desde que o parecer emitido pela entidade confirme a verificação dos requisitos para o efeito.

5 - Para a Infra-estrutura de Distribuição de Gás devem ser apresentados todos os elementos solicitados pela entidade exploradora da rede. A recepção provisória e definitiva é realizada desde que o parecer emitido pela entidade confirme a verificação dos requisitos para o efeito.

## ANEXO VII

Tabela com indicação do projecto de especialidades necessários de acordo com a data de entrada em vigor

(ver documento original)

## Anexo VIII

Princípios gerais para a apreciação de pedidos de ramais em áreas loteadas ilegalmente

Proposta de aprovação da autorização para o número de contadores a colocar por cada lote nos bairros situados em áreas loteadas ilegalmente, nos termos da deliberação havida em reunião, realizada em 9 de Janeiro de 2008, do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Loures.

Proposta n.º 82/2008

Autorização para o número de contadores a colocar por cada Lote, nos bairros situados em áreas loteadas ilegalmente

Proposta de autorização para o número de contadores a colocar por cada Lote, nos bairros situados em áreas loteadas ilegalmente, que mereceu a concordância do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Loures, na sua reunião realizada em 9 de Janeiro de 2008, nos termos da informação técnica elaborada pelo Serviço de Fiscalização de Águas, sendo proposto:

A - Que a Câmara Municipal de Loures continue a pronunciar-se sobre os pedidos de ramais em Áreas Urbanas de Génese Ilegal, formalmente delimitadas ou não.

B - A revogação da "Proposta do Novo Circuito de Apreciação de Ramais de Água e Electricidade" aprovada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Loures realizada em 3 de Maio de 1988.



C - A alteração do documento denominado "Princípios Gerais Para a Apreciação de Pedidos de Ramais em Áreas Urbanas de Génese Ilegal", devendo passar a ter a seguinte redacção:

«Princípios gerais para a apreciação de pedidos de ramais em áreas loteadas ilegalmente

1 - Todos os ramais deverão ser atribuídos a título precário, não conferindo ao titular do ramal quaisquer direitos adquiridos para efeitos de legalização da construção, nem podendo servir de ónus a seu favor em caso de corte do ramal;

2 - Os ramais poderão ser removidos a qualquer momento, a expensas do titular, sempre que se verifique a alteração das circunstâncias de facto que motivaram a ligação do mesmo às redes de abastecimento;

3 - O pedido de ramal deverá ser acompanhado de parecer da Junta de Freguesia respectiva;

4 - O pedido deverá ser acompanhado de declaração da Comissão de Administração Conjunta respectiva ou da entidade com competência equivalente comprovativa do bom cumprimento do dever de comparticipação nos custos da reconversão, sendo a mesma dispensada no caso de inexistência da referida Comissão;

5 - Os custos da ligação do ramal ou da ampliação da rede para efeitos de ligação do mesmo serão suportados pelo interessado e ou pela Comissão de Administração Conjunta;

6 - O pedido de ramal só poderá ser deferido caso o aglomerado onde a construção se insira possua as infra-estruturas necessárias e compatíveis com o ramal solicitado (viabilidade técnica para a ligação);

7 - Não serão deferidos pedidos de ramais para edifícios ainda em construção, não habitados;

8 - Os pedidos de ramais para construções inseridas em AUGI com estudo de loteamento instruído nos serviços em que se verifique desrespeito pelo projecto de recuperação poderão ser deferidos, desde que o proprietário assuma o compromisso em reformular a construção de acordo com o previsto no estudo de recuperação;

9 - Os pedidos de ramais para construções inseridas em Áreas Loteadas Ilegalmente sem qualquer estudo de loteamento e ou cujo estudo se apresente muito incipiente poderão ser deferidos, desde que não esteja prevista a demolição efectiva das mesmas;

10 - Os pedidos de ramais para os bairros denominados de irrecuperáveis, quer se trate de bairros em Manutenção Temporária, nos termos do definido no artigo 54.º do regulamento do PDM, quer se trate de bairros que ocupam espaços não urbanizáveis, só serão deferidos para a satisfação das necessidades básicas e sociais impreteríveis para os seus residentes, e de acordo ainda com as seguintes condições específicas:- Caso não exista rede de infra-estrutura no local será necessária prévia apresentação de um levantamento da realidade actual do bairro, com a indicação clara das construções existentes e habitadas, e um registo em quadro urbanimétrico do nome do titular da habitação, das áreas de implantação e de construção, n.º de pisos e n.º de fogos;- Estabelecimento de um protocolo para a determinação das condições específicas da manutenção do abastecimento das infraestruturas; - O custo da rede geral da infra-estrutura cuja ligação de ramal tenha sido solicitada seja suportado pelo conjunto dos comproprietários, e a ligação de ramal suportada pelo requerente;

11 - Os pedidos de ramais para construções onde se encontrem a funcionar actividades económicas poderão ser deferidos desde que cumpridas ainda as seguintes condições específicas: - serem compatíveis com a função habitacional e provem não apresentar características de poluição ambiental e qualquer inconveniente a terceiros; - adesão ao Regulamento de Descargas de águas Residuais Industriais;- as águas residuais, drenadas para o sistema público de drenagem, não apresentem características que afectem os colectores, as estações de tratamento e a saúde do pessoal que neles operam; - que se encontrem colectadas em sede de IRC;- cujos trabalhadores se encontrem inscritos na Segurança Social.

12 - Qualquer outra situação não contemplada nos números anteriores e que configurem contornos de grande envolvente de solidariedade social ou de saúde pública, poderá ser objecto de análise específica no sentido de se vir a deferir o pedido, recorrendo a entidades cujos pareceres se considerem necessários para validar a decisão.

13 - Qualquer uma das construções referidas anteriormente deverá obrigatoriamente estar inscrita na Repartição de Finanças respectiva.

14 - Os pedidos de contadores para as edificações nas quais já tenha sido aprovada a pretensão do ramal pela Câmara Municipal de Loures, deverão ser requisitados directamente nos Serviços Municipalizados de Loures, sendo os mesmos colocados a título precário, conforme n.os 1 e 2 deste documento.»

D - Que a apreciação dos pedidos de contadores após a aprovação da atribuição do ramal, deverá ser da competência exclusiva dos Serviços Municipalizados de Loures, em concordância com a proposta constante da informação com o registo n.º 045274, de 18/09/2007, elaborada pelo Responsável do Serviço de Fiscalização de Águas, com algumas alterações passando a mesma a ter a seguinte redacção:

«Colocações de contador a título precário em todas as fracções que tenham ramal dos SMAS, com a obrigatoriedade de todos os contadores existentes no lote ficarem com acesso pela via pública e esses edifícios estarem registados nas finanças.»

(Aprovada por maioria)

Anexo IX

Proposta de aprovação de procedimentos no âmbito do licenciamento industrial, do licenciamento dos estabelecimentos de restauração e bebidas e do licenciamento dos estabelecimentos de comércio ou armazenagem de produtos alimentares e outros cujo funcionamento envolva riscos para a saúde e segurança das pessoas.

Proposta n.º 772/2007

Considerando a impossibilidade legal de emissão de licença de utilização para construções situadas em Áreas Urbanas de Génese Ilegal sem título de reconversão validamente emitido, conforme decorre do n.º 3 do artigo 51.º da [Lei 91/95](#), de 02/09, na redacção introduzida pela [Lei 64/2003, de 23 de Agosto](#);

Considerando que dessa impossibilidade legal decorre a impossibilidade complementar de preencher todos os requisitos legalmente exigidos a promotores e exploradores de pequenas e médias unidades económicas no quadro da legislação aplicável;

Considerando que, no limite, tal impossibilidade poderá conduzir ao encerramento coercivo pelas entidades fiscalizadoras dessas unidades económicas por incumprimento de aspectos legais inultrapassáveis num prazo de tempo curto;

Considerando que tal cenário - encerramento coercivo - poderá traduzir-se em graves consequências nos domínios económicos, sociais e urbanos para as populações residentes;

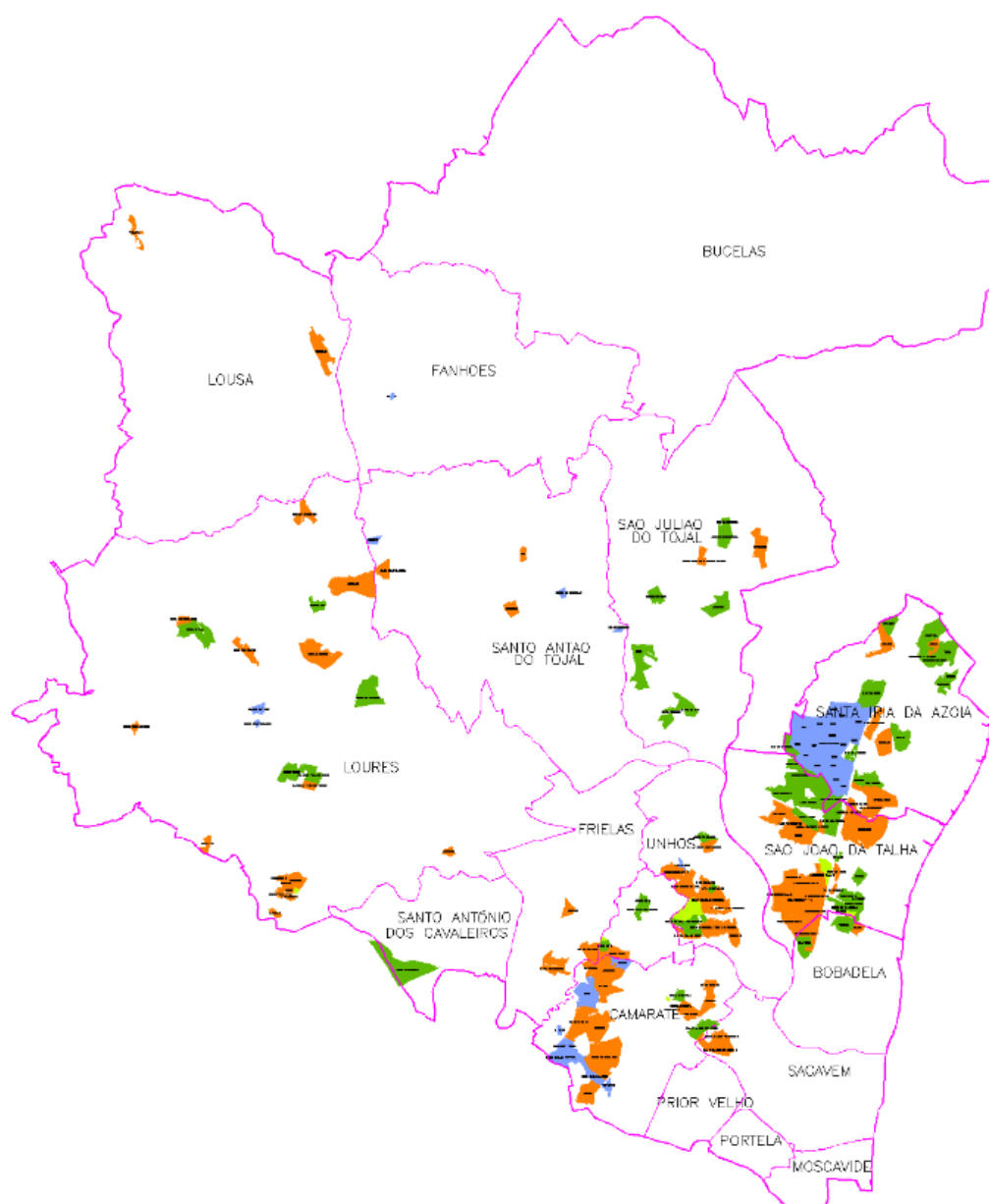
Considerando que o regime legal aplicável a situações de licenciamento de actividades económicas em áreas abrangidas por operações de loteamento é, neste campo, mais favorável, introduzindo margens de excepção que não só garantem questões base de segurança e saúde públicas, como asseguram um rápido procedimento na análise das pretensões:

Tenho a honra de propor submeter-se à apreciação as propostas de procedimentos contidas nas informações 159/Dpaugi/RP/2007 - Proposta de procedimentos no âmbito do Licenciamento Industrial, 160/Dpaugi/RP/2007 - Proposta de procedimentos no âmbito do Licenciamento dos Estabelecimentos de Restauração e de Bebidas e 180/Dpaugi/RP/2007 - Proposta de procedimentos no âmbito do Licenciamento dos Estabelecimentos de comércio ou armazenagem de produtos alimentares e outros, cujo funcionamento envolva riscos para a saúde e segurança das pessoas, que sendo aprovadas deverão constar como orientações base à apreciação técnica às pretensões enquadráveis. Após aprovação em Reunião de Câmara, deverão as posturas agora propostas ser enviadas às entidades fiscalizadoras para informação, análise e eventual parecer.

...

Loures, 11 de Dezembro de 2007. - O Vereador do Departamento de Gestão Urbanística, João Pedro Domingues.

## Carta Síntese das AUGI do concelho de Loures



### Legenda

- Áreas Urbanas de Gênesis Illegal de Reconversão de Iniciativa Particular (RIP)
- Áreas Urbanas de Gênesis Illegal de Reconversão de Iniciativa Municipal (RIM)
- Áreas Urbanas de Gênesis Illegal com Alvará de Licença de Loteamento emitido
- Áreas de Cedência adquiridas fora dos limites das AUGI